



Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.

Bad Kreuznach, den 5. 2. 1975



Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
Im Auftrag  
*J. V.*

# Abschrift

## - 2. ÄNDERUNG - BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE  
HÜFFELSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET  
„Oben im Weinsheimer Weg“ - „Im Westen“  
Flur 12, 13 und 14  
M. 1:1000

### ANLAGE 1

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH, IM MAI 1974  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
1 A  
GEZ. EWERT  
BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 10 DES  
BUNDESHAUSEGSETZES AM 29. 8. 1974  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER BÜRGERMEISTER  
J. V.

(Siegel) gez. Mühlender  
Beig.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMASS § 2 ABS 6 DES BUNDESHAUSEGSETZES  
IN DER ZEIT VOM 24. 6. 74 BIS EINSCHL. 23. 7. 74  
ÖFFENTLICH ZU JEDEMANNS EINSICHT AUSGELEGT  
DER BÜRGERMEISTER  
J. V.

(Siegel) gez. Mühlender  
Beig.

GENEHMIGT  
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 22. 1. 1975  
42 6/60 - 610 - 13

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

IN VERTRETUNG  
(SIEGEL) GEZ. MEIBORG  
LTD. KREISDIREKTOR

### Text:

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Reines Wohngebiet" nach § 7 der Baunutzungsverordnung und "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1966 (BGBl. I S. 1277 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 7 Ziffer 7, 5 und 6 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Auf den Grundstücken sind von der Straße her offene Anlagen anzulegen. Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Werden zusätzlich zu diesen Stellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20 qm errichtet werden, der Traufhöhe-Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen. Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der grün dargestellten Flächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 7,0 m zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Als Ausnahme kann bei eingeschossigen Bauten ein Ausbau des Dachgeschosses oder ein Ausbau des talseitigen Untergeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 11 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern beim Ausbau des Untergeschosses nur ein geringer Geländeabtrag erforderlich ist und die abgegrabene Fläche bei den bergseitigen Gebäuden an allen Stellen über dem anschließenden Straßenniveau verbleibt.

3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)  
(Dritter Abschnitt - BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Bauweisen bestimmt.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)

Für Teilbereiche im Bebauungsplan ist die Höhenlage der Baukörper in der Planurlande eingetragen. Ausnahmen von diesen Höhen sind in bestimmten Fällen, die sich aus der Hansituation und der Gebäudestaffelung ergeben können, zulässig.

Soweit in der Planurlande die Baukörperhöhen nicht eingetragen sind, wird eine Höhe oberhalb der Erdgeschossfußboden - von maximal 0,70 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talseitig der Erschließungsanlagen geplanten Baukörpern über der neuen Straßenhöhe, gemessen in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Gebäudelinie, bei den bergseitig der Erschließungsanlagen angeordneten Baukörpern über dem natürlichen Gelände in der Mitte der Grundstücke und an der südlichen Gebäudelinie zu ermitteln.

5) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 15 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenanlagen oder Grünanlagen anzulegen, eine Verwendung der farbig dargestellten Flächen als Nutzgarten ist unzulässig.

Die Baugrundstücke im Bereich der Kreisstraße 57 sind 100%ig einzufriedigen, Zufahrten von der Kreisstraße sind unzulässig.

Die in der Planurlande entlang der Kreisstraße 57 eingetragene 5,0 m tiefe Pflanzung ist mit heimischen Bäumen und Strüchern abzupflanzen.

6) Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Die Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurlande eingetragen.

7) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen wird eine Dachneigung von max. 40°, eine max. Kniestockhöhe (Drempel) von 0,50 m festgesetzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden, außer den Nebenanlagen und Garagen muß die Dachneigung zwischen 20° - 30° betragen, der Bau eines Kniestockes (Drempel) ist hier unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.

- schwarze Linien: Kartiermaß
- Straßenbegrenzungslinien
- Bauweisen
- Bürgersteige
- 200 - Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Verkehrsflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Friedhof
- öffentliche Grünanlage
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Schutzpflanzung
- Dauerkleingärten
- Stellung der baulichen Anlagen (Pfeilstrichtung)
- Offene Bauweise
- Uniformerstation
- Teil der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Kirche
- Flurgrenze
- ⑪ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

G 194,00 Geländehöhe  
S 194,29 proj. Strassenhöhe  
K 192,45 proj. Kanalsohle  
192,7 max. OK. Erdgeschossfußboden  
± 0,30m