

# Bebauungsplan für das Teilgebiet im Distrikt „Auf dem spitzen Morgen“ Flur 9 in der Gemarkung Laubenheim M.1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im April 1967  
Kreisbaumeister  
*M. Müller*  
Baumeister

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 10.8.1967 bis einschl. 9.9.1967 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Laubenheim, den 12.9.1967  
Der Bürgermeister:  
gez. Noll

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 18.10.1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Laubenheim, den 19.10.1967  
Der Bürgermeister:  
gez. Noll

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.  
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.  
Langenlonsheim, den 20.10.1967  
gez. Stupplich

Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 8. Dez. 1967  
Der Landrat des Kreises Kreuznach  
gez. Schumm

Genehmigt.  
Geht zur Verfügung vom 3. Sept. 1968, 491-07  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage:  
gez. Stein  
Ober-Regierungsbaumeister

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 1.11.1968

Art und Maß der baulichen Nutzung:  
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein  
a) "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der BauNVO von 20. Juni 1962 (BGBI. I S. 429)  
b) "Dorfgebiet" gem. § 5 der BauNVO.  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise:  
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen und Stellplätze:  
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt.  
Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist erst am Ende des Stellplatzes, mindestens 5,0 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Stellungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstückes entlang der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen:  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung):  
Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße:  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

Vorgartengestaltung:  
Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Strüchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Auf den Bckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,30 m Straßenoberkante zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen:  
Das Grundstück Nr. 153 ist dicht mit hochwachsenden Strüchern und Bäumen zu bepflanzen. Die vorhandenen Baum- und Sträucher dürfen nicht abgeholzt werden und sind noch zu verdichten. Es sind nur heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

### Ausnahmen

- Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen hinsichtlich
- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
  - b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
  - c) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
  - d) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
  - e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Hinweis:  
Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachsbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Polizeiverordnung geregelt.

### Zeichenerklärung:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenmittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regelquerschnitte
- Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grünflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- WA "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der BauNVO
- MD "Dorfgebiet" gem. § 5 der BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- △ Trafostation
- Offene Bauweise
- ① Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Großkronige Laubbäume
- Private Verkehrsflächen



nach Bad Kreuznach