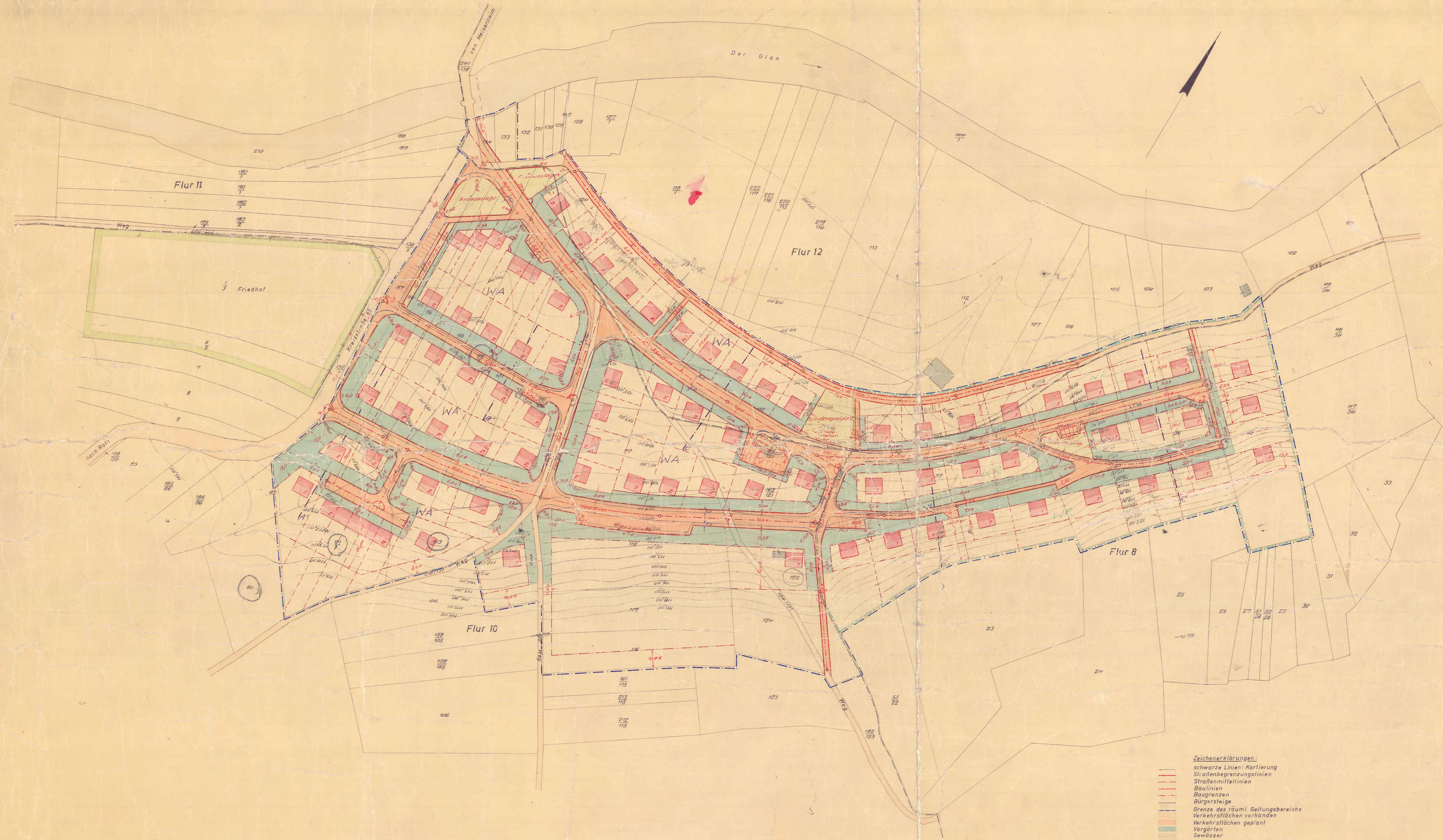


Anlage 1a



Flächennutzung:
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (SGBI. I S. 429),
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung.
 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:
 Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4,0 m betragen.
 In "Reinen Wohngebiet" sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 In "Allgemeinem Wohngebiet" sind Hausgruppen nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen möglich. Im übrigen dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von 20,00 m nicht überschreiten dürfen.

Stellung der Gebäude zur Baulinie:
 Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie bzw. Baugrenze vorgesehenen Gebäude müssen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie bzw. Baugrenze errichtet werden.

Garagen:
 Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweistöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nur möglich, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen). Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Größe unterzuordnen.

Firstrichtung und Geschözzahl:
 Die Firstrichtung und einzuhaltende Geschözzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Freistehende Untergeschoße, die nicht als Wohneschoße ausgebildet werden, sind nicht zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind ebenfalls freistehende Untergeschoße nicht zulässig.

Dachneigung:
 im "Reinen Wohngebiet" bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°
 im "Allgemeinen Wohngebiet" bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°
 bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°.

Dacheindeckung:
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
 Der Kniestock darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußplatte und bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m betragen. In "Reinen Wohngebiet" sind Gebäude mit Kniestock nicht zulässig.

Einfriedigungen:
 Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,40 m hohe Mauersockel ohne Aufbauten auszuführen. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer des natürlichen Gelände um 0,30 m überragen. Stützmauern entlang der Straße sind nur in Natursteinmauerwerk auszuführen bzw. zu verblenden. Pfosten an Einfahrten und Eingängen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht übersteigen. Hinter dem straßenseitigen Mauersockel sind Hecker aus Laub- oder Nadelgehölzen bis ca. 1,20 m Höhe zulässig. Die Errichtung von höheren Abgrenzungen ist erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:
 Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Mülltonnen sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder besonders dafür geschaffenen Boxen unterzubringen.

Ausnahmen:
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- in "Reinen Wohngebiet" der Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- in "Allgemeinem Wohngebiet" der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleintierhaltungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Hausgruppen in beider Baugebieten,
- der Über- und Unterschreitung der Baulinien um höchstens 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenzen um höchstens 1,0 m,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- der Verringerung der Geschözzahl,
- der Verringerung der Dachneigung,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
- anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- rote Linien: Straßenbegrenzungslinien
- blaue Linien: Straßennittellinien
- grüne Linien: Baulinien
- gestrichelte rote Linien: Baugrenzen
- gestrichelte blaue Linien: Bürgersteige
- gestrichelte grüne Linien: Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- gestrichelte schwarze Linien: Verkehrsflächen geplant
- gestrichelte violette Linien: Vorgärten
- gestrichelte orange Linien: Gewässer
- gestrichelte gelbe Linien: Grünflächen
- gestrichelte braune Linien: Gebäude vorhanden
- gestrichelte graue Linien: Neubauten mit Firstrichtung und einzuhaltender Geschözzahl
- gestrichelte rote Linien: reines Wohngebiet
- gestrichelte blaue Linien: allgem. Wohngebiet
- gestrichelte violette Linien: Höhenlinien

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet „Im Tal“
 südlich der bebauten Ortslage in den Fluren 8, 10 und 12 in der Gem. Meisenheim.
 M. 1:1 000

Angefertigt:
 Bad Kreuznach, im Januar 1964
 Kreisbauamt I/Planungsabtg.
 Kreisbaumeister

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11. 1. 1964 bis einschl. 15. 5. 1964 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
 Meisenheim, den 8. 5. 1964
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 8. 5. 1964 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
 Meisenheim, den 8. 5. 1964
 Der Bürgermeister

Gesehen!
 Bad Kreuznach, den 23. 7. 64
 Der Landrat
 der Kreisregierung Koblenz
 im Auftrage:
 Genehmigt:
 Bad Kreuznach, den 23. 7. 64
 Der Landrat
 der Kreisregierung Koblenz
 im Auftrage:
 Meisenheim, den 7. 9. 1964
 Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist am 7. 9. 1964 gem. § 12 BBauG erfolgt.
 Meisenheim, den 7. 9. 1964
 Der Bürgermeister

