

Abschrift!

Bebauungsplan

für das Teilgebiet im Distrikt „Am Teich - Jn der Wesbach - Jm Ermel - Jm obern Briel“ in der Gemarkung Meisenheim.

M. 1:1000
 Angefertigt: Bad Kreuznach, im Jan. 1966
 Kreisbauamt / Planungsabtl.
 W. W. W.
 Bauamtsrat



TEXT:

Flächennutzung:
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBL. I S. 429).
 Für das zukünftige auf der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:
 Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand mindestens 4 m betragen.

Garagen:
 Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Lebenanlagen:
 Vorgartenflächen dürfen für Lebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in Anspruch genommen werden.

Firstrichtung und Dachform:
 Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgelegt.
 Es sind nur Gebäude mit Satteldach zulässig.

Geschloßzahl:
 Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohneschoß ausgebildet und ist eine Erdanfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Vollgeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
 bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 25° und 35°
 bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25° und 35°
 bei eingeschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 25° und 35°.
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen:
 Vorgartenfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit aufbauten (schmiedeeisner Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,50 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 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.

Einfriedigung der Grundstückseinfriedigung der Bundesstraße 420:
 Entlang der B 420 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen. Zugänge und Zufahrten dürfen nicht angelegt werden.

Ausnahmen

- Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zulassen hinsichtlich
- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleinrenthaltung als Zubehör zu Kleintierhaltungen und landwirtschaftliches Nebengewerbebetriebe im "Allgemeinen Wohngebiet", **Gartennutzbetriebe und Turnstellen sind unzulässig.**
 - der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
 - der Errichtung von Hausgruppen,
 - der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
 - der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 10°,
 - der Errichtung von Gebäuden mit **Waldsch**,
 - der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
 - die Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
 - der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude um ca. 0,50 m.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßennittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regeldurchschnitte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsflächen
- Vorgartenflächen
- Umformerstation
- Spielplatz
- Schule
- Firstrichtung
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 5.7.1966 bis einschli. 5.8.1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
 Meisenheim, den 29.8.1966
 Der Bürgermeister:
 gez. Koller

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 10. August 1966 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
 Meisenheim, den 29.8.1966
 Der Bürgermeister:
 gez. Koller

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt
 Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
 Meisenheim, den 29.8.1966
 gez. Döhl

Gesehen
 Bad Kreuznach, den 29.8.1966
 Der Landrat
 des Kreises Kreuznach
 im Auftrage
 gez. Grif

Genehmigt
 Gehört zur Verfügung vom
 26.8.1967, 1968-69
 Bezirksregierung Koblenz
 im Auftrage
 gez. Stein
 Regierungsbaurat

Für die Richtigkeit der Abschrift!
 Bad Kreuznach, den 22.9.1967
 Landratsamt Kreuznach
 gez. W. W. W.
 Bauamtsrat

RECHTSVERBINDLICH