

Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß §§ 10 und 13 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 am 20.9.1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister:



Anlage 1

Abstrich!

**Bebauungsplan**  
für das Teilgebiet in den Distrikten „Rathausviertel - Naßgewann“  
Flur 8 und 9 in der Gemarkung Merxheim.

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Oktober 1966  
Kreisbauamt

gez. Schenke

Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Absatz des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3.11.1966 bis einschli. 3.12.1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen Merxheim, den 10. Dezember 1966  
Der Bürgermeister:

gez. Kistner

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 27.2.1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen Merxheim, den 28. Februar 1967  
Der Bürgermeister:

gez. Kistner

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt! Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde Sobornheim, den 2. März 1967

gez. Jrmig

Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 14.3.1967  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach

gez. Schmitt

v. Landrat

Genehmigt  
Gehört zur Verfügung vom  
19.5.1967 - 1967-07  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrag

gez. Stein

Regierungs-Baurat

Für die Richtigkeit der Abstrich.  
Bad Kreuznach, den 29.5.1967  
Landratsamt Kreuznach



**Ausfertigerungsvermerk**

Der Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Baugesetzbuch wird unverzüglich durchgeführt.

Merxheim, 10.10.2009



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenmittellinie
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Bürgersteig
  - Regelquerschnitt
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Verkehrsflächen
  - Grünflächen
  - Spielplatz
  - Schule
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO
  - „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO
  - Neubauten mit Firststrichung
  - offene Bauweise
  - I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - zu pflanzende kleinkronige Bäume

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein  
a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1960 (8301.1.0.4.40)  
b) Dorfgebiet gem. § 5 der BauNVO.  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 des BauNVO maßgebend.
2. **Bauweise:**  
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben.  
Im Gebiet der zwingend vorgeschriebenen eingeschossigen Bauweise sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Im übrigen Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 16,0 m nicht übersteigen dürfen.
3. **Garagen und Stellplätze:**  
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes (Garage) zu der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m beträgt.  
Garagenflächen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straße angelegt werden. Eine straßenmäßige Einfriedigung ist erst im Ende des Abstellbereichs mindestens 5,0 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenfläche wegen besonderer Übergangsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an geeigneter Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.
4. **Nebenanlagen:**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen in Höhe des 1/4 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.
5. **Firststrichung:**  
Die Firststrichung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.
6. **Geschöszahl:**  
Die Geschöszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei den zwingend vorgeschriebenen eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoss (Kellergeschoss) als Wohngeschoss ausgebildet werden. Wird das Untergeschoss nicht als Wohngeschoss ausgebildet, so ist eine Befriedigung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die Befriedigung des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Firststrichung bzw. Färbung eines Wohngeschosses anzugeben. Färbung des Untergeschosses, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Erdgeschoss und Untergeschoss als Erdgeschoss nicht zulässig.
7. **Abgrenzung des Geltungsbereichs:**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die rote Linie begrenzt. Die Abgrenzungslinie ist im Bereich der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,20 m überbauen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,30 m nicht übersteigen dürfen.  
Höhere seitliche und Rückseitige Einfriedigungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 1,80 m, gemessen von Oberkante des gewachsenen Bodens, nicht übersteigen dürfen. Sie dürfen nicht
8. **Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße:**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.
9. **Vorgartenrestaurierung:**  
Die Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen, stierköpfige zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung als Hofgarten ist nicht zulässig, auf den Restgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Korbtretenlänge, gemessen in der Richtung der Straßenbegrenzungslinie von dem Schnittpunkt her, vor sichtbar werdenden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,30 m Straßenoberkante unzulässig.
10. **Ausnahmen:**  
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:  
a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in „Allgemeines Wohngebiet“,  
b) der Errichtung von Hausgruppen im Bereich der höchstzulässigen Geschöszahl,  
c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,  
d) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn im Ausmaß des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist,  
e) der Abweichung von der festgesetzten Abgrenzung des Geltungsbereichs des Gebietes um ca. 0,30 m,  
f) 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 Teilabschnitte.