

Bebauungsplan für das Teilgebiet im Distrikt „Hinter Quellwiese“ Flur 2 u. 5 in der Gem. Oberhausen

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Februar 1968
Landratsamt Kreuznach
Bauabteilung
J. A.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 8.3.68 bis einschl. 8.4.1968 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Oberhausen, den 9.4.1968

Der Bürgermeister:
Landratsamt Kreuznach

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 26.4.1968 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Oberhausen, den 27.4.1968

Der Bürgermeister:
Landratsamt Kreuznach

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Krn. den 10. Mai 1968

Krn. Land

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 15.5.1968
Der Landrat
des Kreises Kreuznach

Landratsamt Kreuznach

Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom
23. Okt. 1968, 429-07

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag:

Bezirksregierung Koblenz
Oberbaurat

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Bauweise

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,0 m nicht übersteigen dürfen.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien 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 Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen

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

Geschoßzahl

Die Geschößzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

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 Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtscheidenden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m Straßenoberkante unzulässig.

Ausnahmen

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

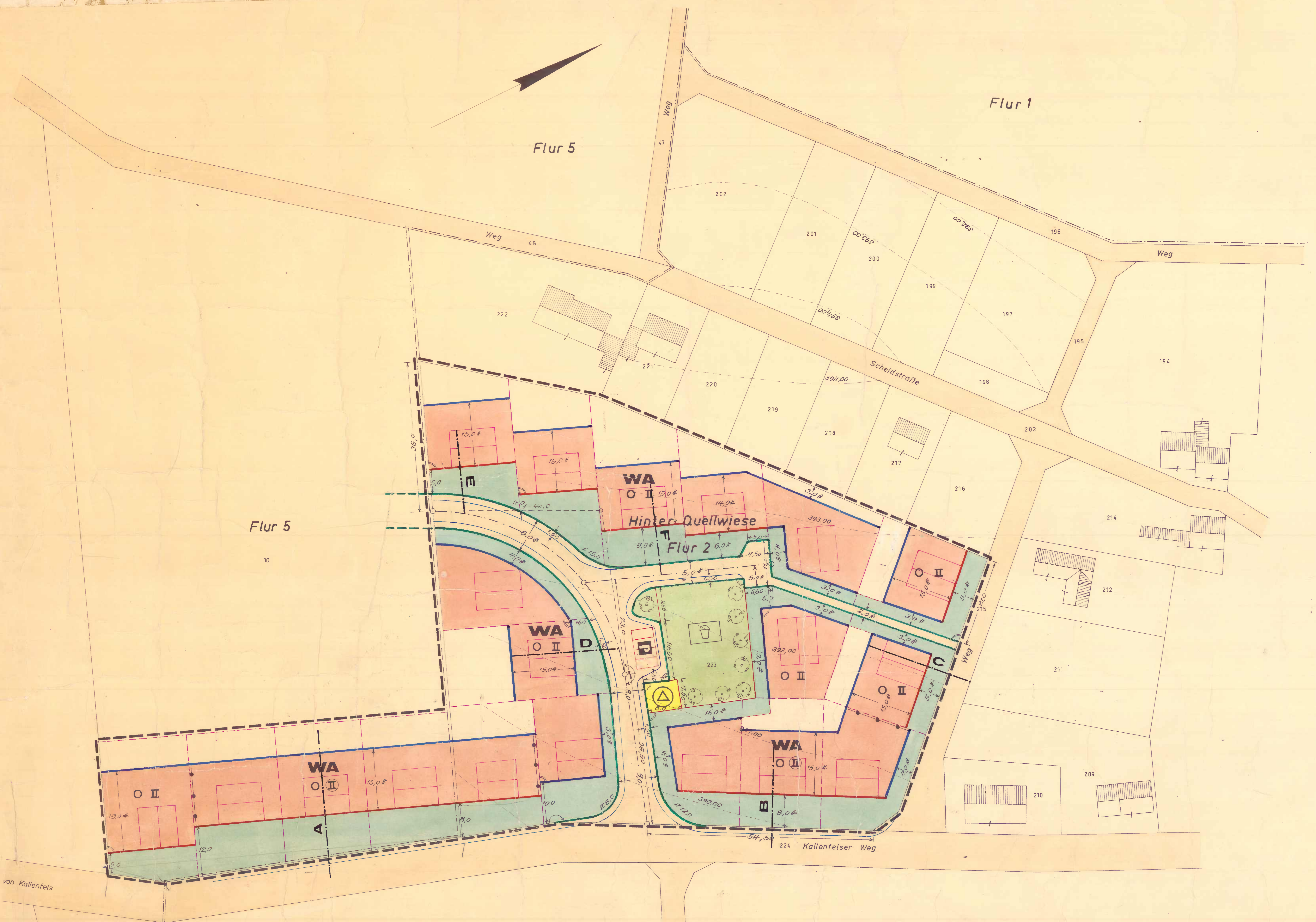
- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
- der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- 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,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist.
- der Verringerung der Geschößzahl.

Hinweis

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Rechtsverordnung geregelt.

Zeichenerklärung

- | | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| — schwarze Linien: Kartierung | — Nicht überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO |
| — Straßenmittellinien | — Grünflächen |
| — Baulinien | — Spielplatz |
| — Baugrenzen | — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO |
| — Bürgersteige | — Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) |
| — Höhenlinien | — Umformerstation |
| — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | — Offene Bauweise |
| — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) |
| — Verkehrsflächen | — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) |
| — Regelquerschnitte | — Großkronige Laubbäume |



von Kallenfels