

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429). Die nach § 4 Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNutzungsverordnung maßgebend.

**Bauweise**

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**Garagen und Stellplätze**

Garagen müssen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung bzw. Tore sind erst am Ende des Stellplatzes, mindestens 5,50 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 BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Auf den nicht farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in eingeschossiger Bauweise bis zu ca. 50 qm Grundfläche zulässig, wenn die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante Fußboden bis Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut, 2,60 m nicht übersteigt.

**Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

**Geschoszahl**

Die Geschoszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei den Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden.

**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. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen einschließlich des Fußweges Nr. 37 und der Kreisstraße 41.

**Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße**

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

**Einfriedigung der Grundstücke entlang der Kreisstraße 41**

Entlang der Kreisstraße 41 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen. Zugänge bzw. Zufahrten zu der Kreisstraße 41 dürfen nicht angelegt werden.

**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, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- b) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz verbleibt,
- c) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- d) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- e) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m.



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
  - Baulinien
  - Baugrenzen
  - Bürgersteige
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Regelquerschnitte
  - Verkehrsflächen
  - Grünflächen
  - Friedhof
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - offene Bauweise
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Umfarmstation
  - standortgemäße Laubbäume
  - Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
  - Starkstromleitung

Abschrift !

Anlage 1

**Bebauungsplan**

für das Teilgebiet in den Distrikten „Im Hoppnacker – An dem Stemel“ Flur 2 in der Gemarkung Roth

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Okt. 1968  
Landratsamt Kreuznach  
Baubehörde  
J. A.  
Oberbaurat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. 2. 1969 bis einschließlich 13. 3. 1969 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen  
Roth, den 30. 4. 1969  
Der Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBaug. am 29. 4. 1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Roth, den 30. 4. 1969  
Der Bürgermeister:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.  
Der Ver...sbürgermeister als Ortspolizeibehörde  
Stromberg, den 8. Mai 1969

Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom 11. 9. 1969  
Az. 1 a 10 - 029 102 1.1  
Landratsamt Bad Kreuznach

Für die Richtigkeit der Abschrift  
Bad Kreuznach den 16. 9. 1969  
Landratsamt Bad Kreuznach  
Baubehörde  
I. A.



(Siegel) gez. Mehlig (Siegel) gez. Mehlig (Siegel) gez. Bogerts