



Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBL. I S.429)
b) Mischgebiet (M) gem. § 6 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.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,0 m nicht übersteigen dürfen.

Stellung der baulichen Anlagen:
Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich, soweit keine Baulinie eingetragen ist.
Bei den baulichen Anlagen kann eine Parallelverschiebung zugelassen werden, sofern der eingetragene Abstand der Anlage zur Straßenbegrenzungslinie sowie der Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Eine Parallelverschiebung von baulichen Anlagen auf der Baulinie kann ebenfalls vorgenommen werden.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartengärten dürfen in der Regel 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 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstückes ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

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 untergeordnet.

Firstrichtung und Dachform:
Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.
Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.

Geschöfzahl:
Die höchstzulässige Geschöfzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohngeschoß 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 eines Wohngeschoßes anzugleichen. Freistehende Untergeschoße, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschoße (Kellergeschoße) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°,
bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° und 30°,
bei einstöckigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°.
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
Bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,80 m plus Fußpfette,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeiserne Gitter und dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,50 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,00 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2,00 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:
Die Vorgartengärten sind als Grünflächen anzulegen, die mit Blumen und Strüchern 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

- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleingrundstücken und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, *Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.*
- b) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- c) der Errichtung von Hausgruppen,
- d) der Über- und Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m,
- e) 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,
- f) der Errichtung anderer Dachformen, *(Hälmachter)*
- g) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- h) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, *bei eingeschossigen Gebäuden bis 30° bei zweigeschossigen Gebäuden bis 50°*
- i) der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei unregelmäßig geformten Grundstücken, sichergestellt ist,
- j) der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude um höchstens 0,50 m.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßennittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhengichtlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regelerschritte
- Verkehrsflächen vorhanden
- Verkehrsflächen geplant
- Vorgartenflächen
- Grünflächen
- bestehende Gebäude mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschöfzahl
- Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschöfzahl
- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- (M) Mischgebiet

Anlage 1
Abschrift!

Bebauungsplan
für das Teilgebiet in den Distrikten
„Am Kreuz – Hinter der Schule –
In der Krumm Gewann“ in der Gem.
Roxheim.

M.1:625
Angefertigt: Roxheim im Dezember 1964

gez. Schneider
Bauzug.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 18. März bis einschl. 18. April 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.
Roxheim, den 19. Februar 1965
Der Bürgermeister:
In Vertretung
gez. Schneider
I. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 19. Febr. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Roxheim, den 19. Februar 1965
Der Bürgermeister:
In Vertretung
gez. Schneider
I. Beigeordneter

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Rüdesheim, den 22. Febr. 1965
gez. Hürzinger

Genehmigt.
Gehört zur Verfügung vom 3.12.1965, -1127-07-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage
gez. Stein
Reg.-u. Baurat

Für die Richtigkeit der Abschrift:
Erstbescheinigt am 3. Januar 1965
Amtsverwalter Kriesheim
[Signature]
Amtsinspektor