

Bebauungsplan

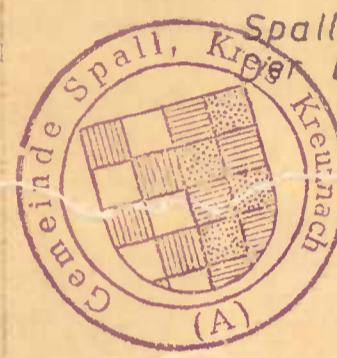
für das Teilgebiet in den Distrikten
"Auf der Bein - Im Birkenstück"
Flur 3, 6 u. 7 in der Gem. Spall

M. 1:500

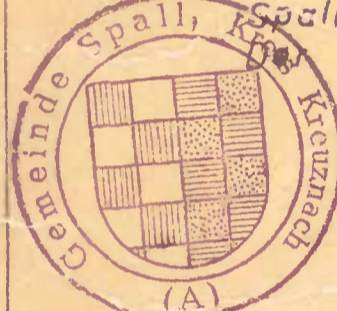
Angefertigt: Bad Kreuznach im Mai 1965
Kreisbauamt I Planungsabtl.

W. W. W.
Kreisbaumeister

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13.6.66 bis einschl. 13.7.66 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Spall, den 14.7.1966
Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des B.BauG am 20.9.1966 vom Gemeinderat als Satzungsbeschluss beschlossen.
Spall, den 21.9.1966
Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Wahlhausen, den 12.10.1966
In Vertretung
Amtsbeigeordneter



Gesehen!
Bad Kreuznach, den 14.10.1966
Der Landrat
des Kreises Kreuznach
J. V.



Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom
18.5.1967, 422-07
Bezirksregierung Koblenz
auftrags



Anlage 1



Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BBl. I S. 429)
b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 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 ~~mindestens~~ mindestens 4 m betragen.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20 m nicht übersteigen dürfen.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen 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 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 Grundstückes ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen:
Vorgartenflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in Anspruch genommen werden. Garagen können jedoch zum Teil als Nebenanlagen (siehe Anmerkungen).

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.

Geschosshöhe:
Die höchstzulässige Geschosshöhe 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 ein Abgehängendes Fenster sowie durch Lutzgestaltung bzw. Verblendung eines Wohngeschosses anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

Dachneigung und Dachdeckung:
bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50° *Winkel um 1969*
bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° und 30°
bei einstöckigen Gebäuden mit freistehenden Untergeschoss nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°
Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. *Vorgabe aus...*

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

Einriedrigungen:
Vorgarteneinriedrigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schöne, deesernte Gelände u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer aus natürliche Gelände um ca. 0,30 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.

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, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet",
- 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, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, bei eingeschossigen Gebäuden bis ca. 20°, bei zweigeschossigen Gebäuden bis ca. 35°
- der Errichtung ~~von~~ *von* ~~Kellergeschossen~~, *von Kellergeschossen*
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- der Errichtung anderer Formen des einstufigen ~~Ein- oder Zweigeschosses~~, *Ein- oder Zweigeschosses*, insbesondere bei ~~ausnahmsweise~~ *ausnahmsweise* ~~erlaubten~~ *erlaubten* ~~Bauweisen~~ *Bauweisen*, ~~erlaubt~~ *erlaubt* ist.
- der Abweichung von der festgesetzten ~~Stückzahl~~ *Stückzahl* der Gebäude ~~um ca. 150-170~~ *um ca. 150-170*

- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Straßenmittellinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Höhengichtlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Verkehrsflächen
 - Vorgartenflächen
 - bestehende Gebäude mit Firstrichtung
 - Neubauten mit Firstrichtung
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - O offene Bauweise
 - — Regelquerschnitte