

# Deckblatt

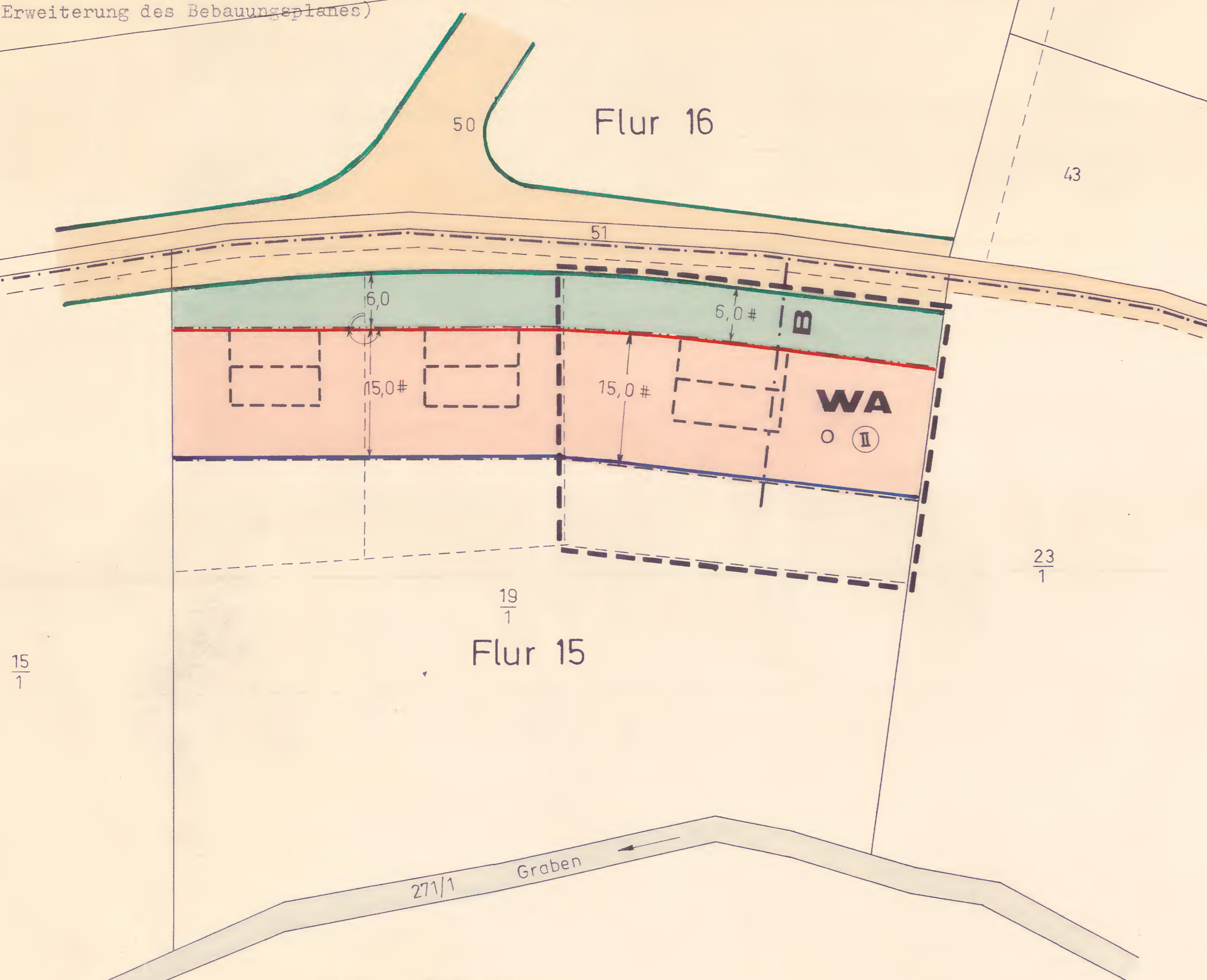
# Anlage 1

# TEXT

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet in den Distrikten "Hinter dem Dorf - Im Attigacker" Flur 15 und 16 in der Gem. Sponheim M. 1 : 500

Aufgestellt: Bad Kreuznach, im Dez. 1968  
LANDRATSAMT KREUZNACH  
Bauabteilung  
Im Auftrag  
*[Signature]*  
Oberbaurät

(Erweiterung des Bebauungsplanes)



## Zeichenerklärungen

— schwarze Linien: Kartierung	— Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Baulinien	— WA Allgemeines Wohngebiet
— Baugrenzen	— 0 Offene Bauweise
— Grenze des räuml. Geltungsbereichs	— II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
— B Regelquerschnitt	— Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichtung)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBI. I S. 429). Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Bau-nutzungsverordnung maßgebend.

## Bauweise

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand muß mindestens 4,0 m betragen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 18,0 m nicht übersteigen dürfen.

## Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 5,0 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 5,0 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

Auf den im Bebauungsplan farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

## Stellung der baulichen Anlagen

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

## Geschößzahl

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

## Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern 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.

## Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend dem Regelquerschnitt B zu erfolgen.

## 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, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im Allgemeinen Wohngebiet,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz verbleibt,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist,
- der Abweichung von der festgesetzten 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,
- der Verringerung der Geschößzahl,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m.