



Anlage 1

# Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten „Am Kreuz-Auf der Lay-Im Grolsgraben-In den Bisticherschlägen“ Flur 20u.22 in der Gem. Staudernheim

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im März 1966  
Kreisbauamt / Planungsabtl.

*W. W. W.*  
Baumrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 28. April 1967 bis einschl. 28. Mai 1967 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Staudernheim, den 30. Mai 1967  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 17. Juni 1967 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossene Staudernheim, den 15. Juni 1967  
Bürgermeister



Gesehen! Bad Kreuznach, den 9. 8. 1966  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach



Genehmigt: Gehört zur Verfügung vom 30. 8. 1967, -429-07-  
Bezirksregierung Koblenz  
Auftrage:



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Straßenmittellinien
  - Baulinien
  - Baugrenzen
  - Bürgersteige
  - Höhenstichtlinien
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Regeliuerschnitt
  - Verkehrsflächen
  - Vorgartenflächen
  - Gewässer
  - Umformerstation
  - Starkstromleitung
  - Grünflächen
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - Neubauten mit Firstrichtung
  - Firstrichtung
  - offene Bauweise
  - I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - Großkronige Laubbäume

## RECHTSVERBODLICH durch Bekanntmachung am 29. 9. 67

**Flächennutzung:**  
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:  
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 20.6.1962 (BGBl. I S. 429)  
b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der BauNVO  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

**Bauweise:**  
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand mind. 4,00 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**Garagen:**  
Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,00 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

**Nebenanlagen:**  
Vorgartenflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

**Firstrichtung:**  
Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

**Geschoßzahl:**  
Die Geschosshöhe der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. ~~Das Untergeschoß ist als Kellergeschoß ausgebildet und ist eine Befestigung gegen das Eindringen von Wasser nicht zulässig, es ist die Befestigung des Untergeschoßes durch Einbau eines geschlossenen Fensters und dichter Fensterbänke zu gewährleisten. Die Befestigung ist nicht zulässig, wenn die Befestigung nicht durch einen geschlossenen Fensters und dichter Fensterbänke zu gewährleisten ist.~~

**Verkleidung und Verankerung:**  
Bei den eingeschossigen Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 54, 55, 50, 64 sind die Verkleidung und Verankerung des Untergeschoßes nach der Straßenseite zwischen den Gebäuden mit festsetzbarem Material zu vermeiden.

**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

- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinriedlungen und landwirtschaftlichen Nebenbetriebsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet",
- b) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,00 m, sofern die Einhaltung des 4,00 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- c) der Errichtung von Doppelhäusern,
- d) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
- e) ~~der Unterschreitung der festgesetzten Dachhöhe bei eingeschossigen Gebäuden bis zu ca. 1,50 m~~
- f) ~~der Errichtung von Gebäuden mit Walddach,~~
- g) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- h) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- i) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,00 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,00 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile.