

# BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE  
WALDBÖCKELHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

KELLERWIESE, TAUBENTRANK, AM BURGWEG, AN STOLL  
FLUR 23, 24 u. 27 M. 1:1000

## ANLAGE 1

AUSGESTELLT GEMEINDE WALDBÖCKELHEIM  
IM MAI 1975  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM 16.08.1978  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 26 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
DER ZEIT VOM 20.06.1975 BIS EINSCHL. 30.07.1975  
ÖFFENTLICH ZU JEDEMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

GENEHMIGT BESCHIED VOM 21.11.1978  
GEHÖRT ZUM AZ 6/60/610-13/329  
VERWALTUNG BAD KREUZNACH  
V. (Meiborg)  
Leitender Kreisrechtsdirektor

RECHTSVERBINDLICH  
durch Bekanntmachung vom 14.12.1978



## TEXT

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1b, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

In begründeten Fällen (starke Hanganschnitte) können Ausnahmen bis zu 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wobei der Einstellplatz parallel zur Straße erstellt werden kann. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,0 m betragen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoß -, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d, b BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen Gebäudelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5) Grünflächen (§ 9 (1) 8 und 15 BBauG)

Die in der Planurkunde ausgewiesene öffentliche Grünanlage ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; eine Spielfläche für Kleinkinder ist zulässig.

6) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 38° betragen, der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m Höhe zulässig. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen.

### Zeichenerklärung

|   |   |
|---|---|
| — Schwarze Linien: Kartierung             | — Öffentliche Grünflächen                                 |
| — Straßenbegrenzungslinien                | — Öffentliche Verkehrsflächen                             |
| — Straßenmittellinien                     | WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen |
| — Flurgrenze                              | — Nicht überbaubare Grundstücksflächen                    |
| — Baugrenzen                              | — Kinderspielfläche                                       |
| — Starkstromleitung                       | o Offene Bauweise   |
| — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | o Nur Einzelhäuser zulässig                               |
| — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung    | o Trafostation  |
| — Bürgersteige                            | II Zahl der Vollgeschosse                                 |