

# Bebauungsplan

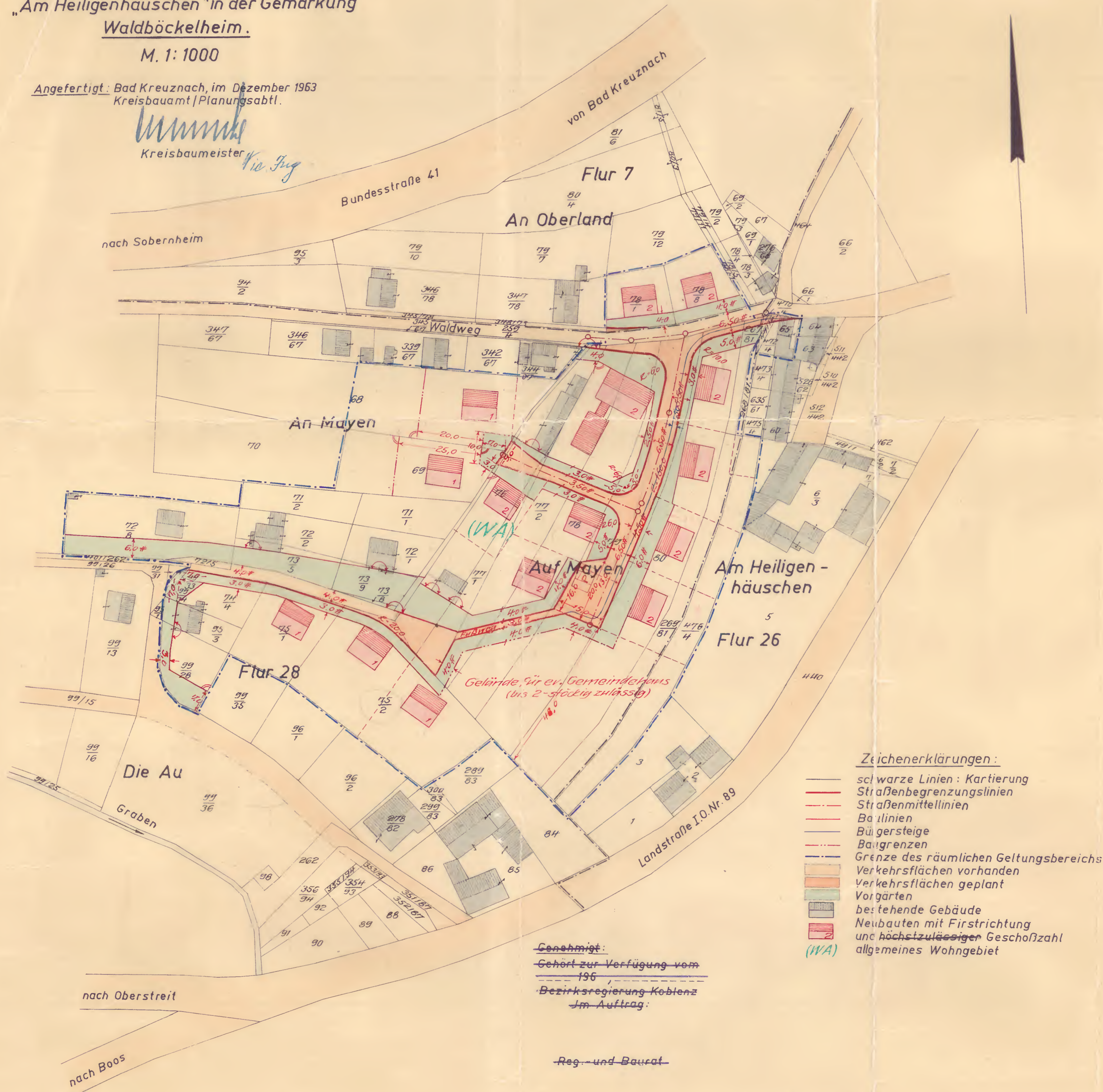
für das Teilgebiet in den Distrikten „Die Au“, „An Mayen“, „Auf Mayen“, „An Oberland“ und „Am Heiligenhäuschen“ in der Gemarkung Waldböckelheim.

M. 1: 1000

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Dezember 1963  
Kreisbauamt/Planungsabtl.

*W. Jung*  
Kreisbaumeister

## Anlage 1



Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom  
196  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrag:

Reg- und Bauamt

### Besondere Vorschriften:

#### Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BBl. I S. 429). Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

#### Bauweise:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll 4.0 m betragen.

#### Stellung der Gebäude zur Baulinie:

Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.

#### Garagen:

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0 m, von der Straße her offen bleiben. Bei 2-stöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nach der Straßenseite nicht zulässig.

#### Firstrichtung und Geschößzahl:

Die Firstrichtung und ~~höchstzulässige~~ <sup>anzunehmende</sup> Geschößzahl der Gebäude sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei 1-stöckigen Gebäuden kann das ta lseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden.

~~Eine Bedarfsfüllung ist in diesem Falle nicht zulässig. Freistehende Kellergeschosse, die nicht als Wohneschosse ausgebildet werden, sind nicht zulässig.~~

Die Dachneigung ~~darf~~ <sup>soll</sup> bei 1-stöckigen Gebäuden ca. 50° und bei 2-stöckigen ca. 30° ~~nicht betragen~~ <sup>betragen</sup>. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

#### AUSNAHMEN:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baulinie, sofern dies aus architektonischen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie, wenn diese mehr als 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt ist. Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5.0 m betragen.
- der Verringerung der Geschößzahl,
- der Verringerung der Dachneigung,
- der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3.0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4.0 m Grenzabstandes nicht möglich ist.

#### Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenmittellinien
- Baulinien
- Bürgersteige
- Baugrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verkehrsflächen vorhanden
- Verkehrsflächen geplant
- Vorgärten
- bestehende Gebäude
- Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger Geschößzahl
- (WA) allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 28.1.64 bis einschl. 28.2.1964 öffentlich ausgelegen.

Waldböckelheim, den 2. März 1964  
Der Bürgermeister:  
*J. Deigardner*



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 11. März 1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Waldböckelheim, den 11.3.1964  
Der Bürgermeister:  
*J. Köhler*  
Beigeordneter



Dem Plan wird zugestimmt. Der Amtsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.

Waldböckelheim, den 11.3.1964  
Der Bürgermeister:  
*J. Köhler*



Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 18.3.1964  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach



Genehmigt nach Maßgabe der ändernden Verfügung vom 10.6.1964 - 42-433-09  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage



*J. Müller*  
Regierungsbaurät