

Bebauungsplan für das Teilgebiet in den Distrikten "Am Graben", "Im Haul", "Im Brühl" und "Unter dem Mühlberg" im Südwesten der Ortslage Kolbenschelheim, gem. § 9 des BauG. vom 25.6.1960 (BGBI. I S. 341).

Text zur Ergänzung des Bebauungsplanes.

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist allgemeines Wohngebiet gem. § 3⁴ der BauNutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBI. I S. 429).

Für das zulässige Maß der beulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der Grenzabstand soll 4.00 m betragen.

Stellung der Gebäude zur Baulinie.

Die im Bebauungsplan (Blatt 2) nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudesche in der Baulinie errichtet werden.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßengrenze errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei 2-stöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht zulässig.

Firetriichtung und Geschößzahlen:

Die Firetriichtung und höchstzulässige Geschößzahlen der Gebäude sind im Bebauungsplan (Blatt 2) festgelegt. Um eine 3-geschößige Bauweise nach der Hangseite auszuschließen, ist bei 2-geschößigen Gebäuden das Kellergeschoß mit Erde

beizufüllen, so daß eine Sockelhöhe von höchstens 1,0 m verbleibt. Bei den 1-geschossigen Gebäuden kann das teilweise gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohn-geschoß ausgebildet werden.

Dachneigung und Dachbedeckung der Gebäude.

Die Dachneigung der Gebäude darf bei 1-geschossigen Gebäuden ca. 30° und bei 2-geschossigen ca. 30° nicht übersteigen. Für die Dachbedeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Größe unterzuordnen.

Grundstück südlich der Einmündung der Straße A in die LHO.Er.: 39:

Das südlich der Einmündung der Straße B in die LHO.Er.: 39 gelegene Grundstück darf keinen unmittelbaren Zugang bzw. Zufahrt zur LHO.Er.: 39 erhalten und ist lückenlos einzufriedigen.

Ausnahmen:

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

- a) der Errichtung von Betrieben des ^{erg}Behandlungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsteilen,
- b) des Vortretens von Gebäuden vor die Baulinie in geringfügigem Ausmaß (höchstens 1,0 m)
- X c) des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baulinie, sofern dies aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- d) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie, wenn diese mehr als 5,0 m von der Straßengrenze entfernt festgesetzt ist.

Der Abstand der Garagen von der Straßengrenze muß jedoch mindestens 5.0 m betragen,

- e) der Verringerung der Geschosshöhl,
- f) der Verringerung der Dachneigung,
- g) der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3.0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 3.0 m Grenzabstandes nicht möglich ist.

Waldbühlheim, den... 2. 9. 1963

Der Bürgermeister:
gez. Böhler

Genehmigt
nach Maßgabe der
ändernden Verfügung
vom 22.4.1963 - 433-09
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag
gez. Neu
Leg. und Baurat

Abschrift beglaubigt:
Bnd Kreuznach, den 22.5.1963
Kreisrat - Oberinspektor

