

Bebauungsplan

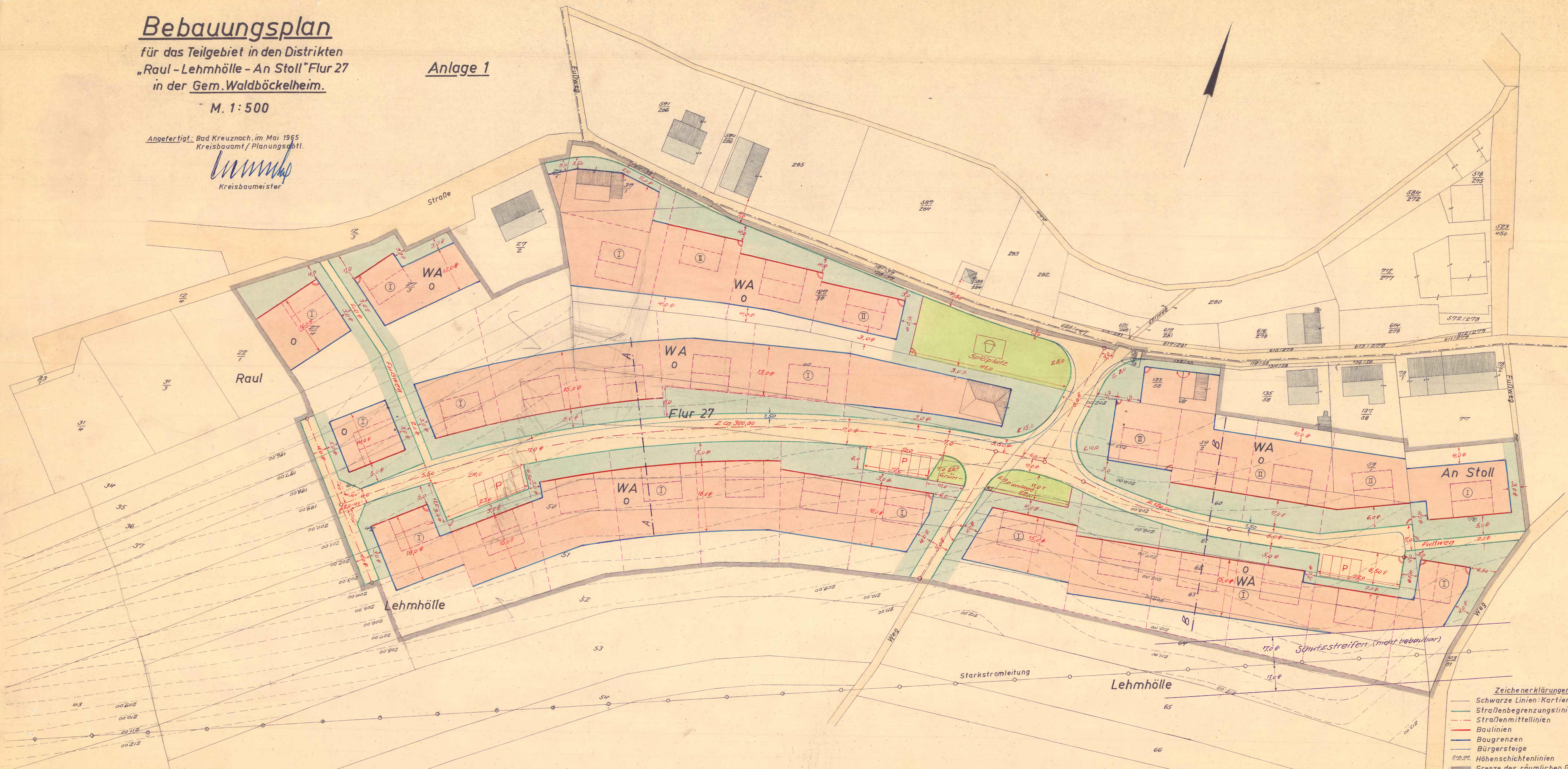
für das Teilgebiet in den Distrikten
„Raul - Lehmhölle - An Stoll“ Flur 27
in der Gem. Waldböckelheim.

M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Mai 1965
Kreisbauamt/Planungsabt.

Kreisbaumeister
Kreisbaumeister

Anlage 1



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

Bauweise:
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4 m betragen.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Nebenanlagen:
Vorgartenflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauVO nicht in Anspruch genommen werden. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Firstrichtung und Dachform:
Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.
Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Geschoszahl:
Die Geschoszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohngeschoß ausgebildet und ist eine Erdauffüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Futzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Grundstücke 27/3 und 27/4 zwischen 20° und 30°, bei eingeschossigen Gebäuden auf den Grundstücken 27/3 und 27/4 zwischen 40° und 50°. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
Bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50° Dachneigung höchstens 0,80 m plus Fußpfette, bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30° Dachneigung höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserner Geländer undgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen sind als höchstens 0,60 m hohe Mauersockel mit Maschendraht bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,80 m zulässig. Hinter den Einfriedigungen sind Hecken aus Laub- oder Nadelgehölzen bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m zulässig.

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

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- der Über- und Unterschreitung der Baulinie um ca. 1 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m; diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- der Errichtung anderer Dachformen (Walddach),
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 15°,
- der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammenhängenden Baureihen, gesichert ist sowie der Errichtung anderer seitlicher und rückwärtiger Einfriedigungsformen, sofern diese wegen besonderer Geländeumfahrungen notwendig ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude um höchstens 0,50 m

Zeichnerklärungen:

- Schwarze Linien: Kartierung
- Grüne Linien: Straßengrenzlinien
- Rote Linien: Straßenmittellinien
- Blaue Linien: Baulinien
- Blau gestrichelte Linien: Baugrenzen
- Blau gepunktete Linien: Bürgersteige
- Grüne gestrichelte Linien: Höhengrenzlinien
- Grüne gepunktete Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Schwarze gestrichelte Linien: Regelquerschnitte
- Grüne Flächen: Verkehlungsflächen
- Grüne gepunktete Flächen: Vorgartenflächen
- Grüne gestrichelte Flächen: Grünflächen
- Grüne gestrichelte Flächen mit Firstrichtung: bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- Grüne gepunktete Flächen mit Firstrichtung: Neubauten mit Firstrichtung
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- o: offene Bauweise
- Ⓜ: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. 5. 1965 bis einschl. 24. 6. 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Waldböckelheim, den 28. 7. 1965
Der Bürgermeister:



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 28. 7. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Waldböckelheim, den 28. 7. 1965
Der Bürgermeister:



Dem Plan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Waldböckelheim, den 28. 7. 1965 des Kreises Kreuznach



Gesehen!
Bad Kreuznach, den 28. 8. 1965
Der Landrat
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage:



Regierungsbaurat.