

Bebauungsplan

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

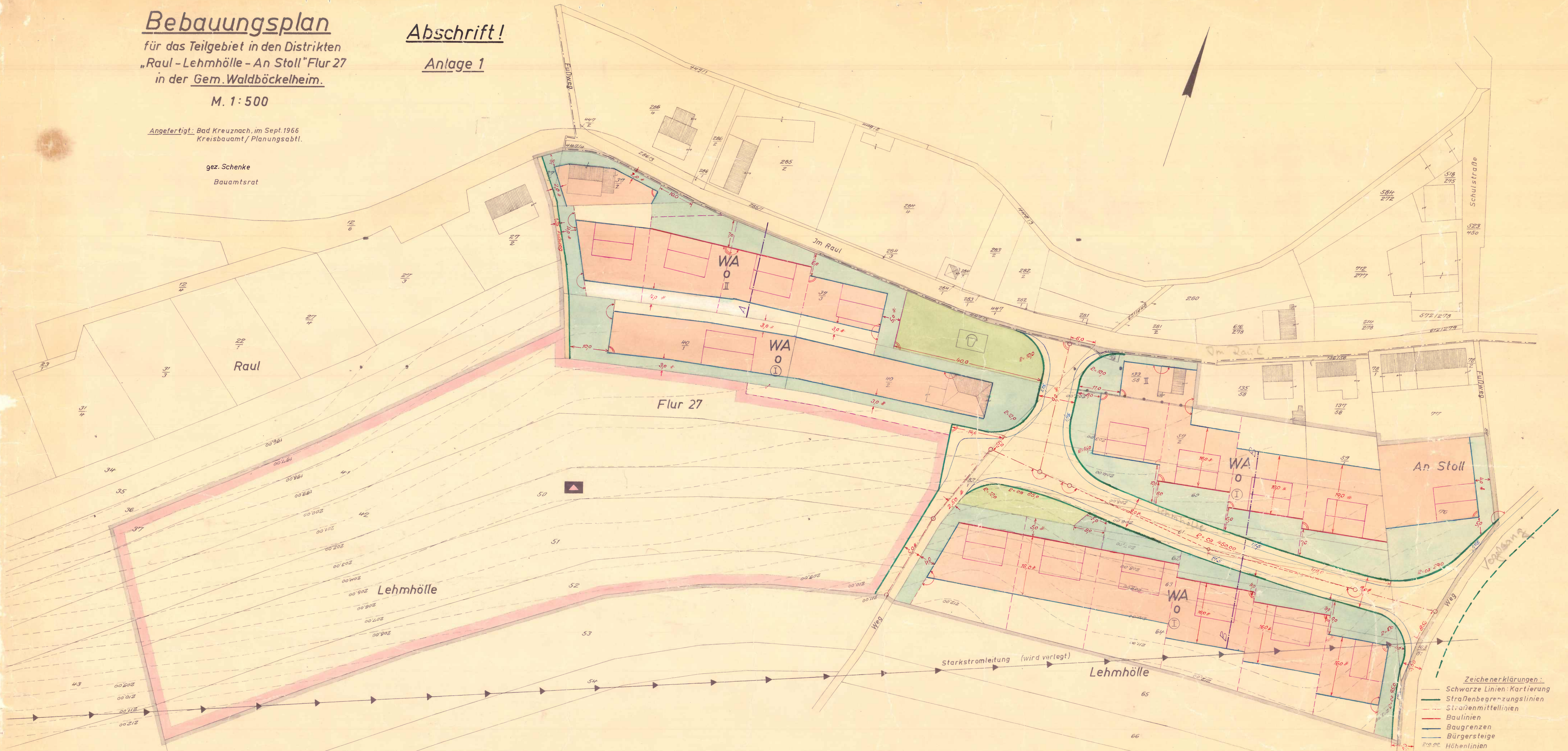
M. 1:500

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

gez. Schenke
Bauamtsrat

Abschrift!

Anlage 1



Für die Richtigkeit der Abschrift
Bad Kreuznach, den 7.9.1967
Landratsamt Kreuznach
Kreisbauamt
i.V.

Kreisverm.-Inspektor

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 21. Nov. 1966 bis einschl. 21. Dez. 1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.
Waldböckelheim, den 22. Dez. 1966.
Der Bürgermeister:

gez. Köhler

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 13. 3. 1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Waldböckelheim, den 14. März 1967
Der Bürgermeister:

gez. Köhler

Dem Plan wird zugestimmt.
Der Ortsbürgermeister als
Ortspolizeibehörde.
Waldböckelheim, den 14. 3. 1967

gez. Köhler

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 26. 5. 1967
Der Landrat
des Kreises Kreuznach

gez. Schumm

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

gez. Stein

Regierungsbaurat.

Geprüft:
Bad Kreuznach, den 21. 11. 1966.
Geplant
Der Amtsarzt
i. V.
H. J. J.

- Zeichenerklärungen:**
- Schwarze Linien: Kartierung
 - Grüne Linien: Straßenbegrenzungslinien
 - Rote Linien: Straßenmittellinien
 - Blau-Lila Linien: Baulinien
 - Grüne Linien: Baugrenzen
 - Blau-Lila Linien: Bürgersteige
 - Grüne Linien: Höhenlinien
 - Grüne Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Grüne Linien: Regelschnitte
 - Grüne Linien: Verkehrsflächen
 - Grüne Linien: nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Grüne Linien: Grünflächen
 - Grüne Linien: Spielplatz
 - Grüne Linien: Neubauten mit Firstrichtung
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
 - o: offene Bauweise
 - I: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - II: Schule
 - : Starkstromleitung
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXT:

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

Bauweise:
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 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:
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

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

Geschoßzahl:
Die Geschoßzahl 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 Erdanfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
Im Bereich der höchstzulässigen Geschoßzahl:
bei eingeschossigen Gebäuden 40° - 50°
bei zweigeschossigen Gebäuden 20° - 30°
Im Bereich der zwingend festgelegten Geschoßzahl:
bei eingeschossigen Gebäuden 25° - 35°
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,40 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,50 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von 0,30 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2,0 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:
Die Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

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 sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Doppelhäusern,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden mit 25° - 35° Dachneigung um ca. 5°, bei eingeschossigen Gebäuden mit 40° - 50° Dachneigung bis ca. 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 20° - 30° Dachneigung um ca. 5°.
- der Errichtung von Gebäuden mit Walmdach,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m. Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile