

ABSCHRIFT!

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

WALDBÖCKELHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„BRÜHL“

M. 1:500

ANLAGE 1

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, IM DEZEMBER 1968
LANDRATSAMT KREUZNACH
BAUABTEILUNG
I.A.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESHAUSEZUGES
IN DER ZEIT VOM 27. Jan. 1969 BIS EINSCHL. 27. Febr. 1969
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.
WALDBÖCKELHEIM, DEN 28. Febr. 1969
DER BÜRGERMEISTER:

J. Jans
OBERBAURAT

GEZ. KÖHLER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BUNDESHAUSEZUGES AM 30. April 1969
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
WALDBÖCKELHEIM, DEN 2. Mai 1969
DER BÜRGERMEISTER:

GENEHMIGT:
GEHÖRT ZUR VERFÜHRUNG VOM 28.5.1969
AZ.: 1a/10-029/02/1
LANDRATSAMT KREUZNACH

(SIEGEL) GEZ. SCHUMM

GEZ. KÖHLER

LANDRAT

TEXT:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " (WA) gemäß § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429). Die nach § 4 Absatz 3, Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Auf den Grundstücken Flur 28, Nr. 201/1 - 201/6, 204/1 - 204/3, sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Kellergaragen sind nach der Straßenseite nicht zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung bzw. Tore sind erst am Ende des Stellplatzes, mindestens 5,50 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in Anspruch genommen werden. Auf den nicht farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in eingeschossiger Bauweise bis zu ca. 40 qm Grundfläche zulässig. Außerdem können auf den vorgenannten Flächen Garagen errichtet werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

Geschoßzahl

Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei den eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Bei der eingeschossigen Bauweise auf den Grundstücken Nr. 197/9 - 197/11, 201/5, 201/6, ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zulässig.

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen. Im übrigen haben sich die Vorhaben in ihrer Höhenlage der bereits vorhandenen Bebauung anzupassen.

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 Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz verbleibt,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken 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.



FLUR 31

ZEICHNERKLÄRUNGEN:

- | | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| — SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG | ■ SPIELPLATZ |
| — BAULINIEN | ■ WASSERFLÄCHEN |
| — BAUGRENZEN | ■ WA ALLGEMEINES WOHNGBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO. |
| - - - BÜRGERSTEGE | ■ NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN |
| — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | — STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTTRICHTUNG) |
| — REGELQUERSCHNITTE | ○ OFFENE BAUWEISE |
| — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) |
| ■ ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN | I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) |
| ■ GRÜNFLÄCHEN | |

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT
BAD KREUZNACH, DEN 30. MAI 1969

