

4.0, 4.1

Für die Richtigkeit der Abschrift  
Bad Kreuznach, den 16.11.1971  
Landratsamt Bad Kreuznach  
Baubehörde  
J.A.  
Kreisplaner

4.0  
Abschrift!  
**BEBAUUNGSPLAN**  
DER GEMEINDE  
**WEINSHEIM**  
FÜR DAS TEILGEBIET  
UNTER DEM KAULENBERG - IM FRONENBERG · FLUR 2 u. 11  
M. 1:500  
**ANLAGE 1**

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, IM FEBRUAR 1971  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
I. A.  
gez. Paulus  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESHAUSESETZES AM 18. Mai 1971  
VOM BÜRGERMEISTER ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
DER BÜRGERMEISTER:  
DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANNT-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 DES BUNDESHAUSESETZES  
IN DER ZEIT VOM 15.04.71 BIS EINSCHL. 17.05.71  
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.  
DER BÜRGERMEISTER:  
GEGENMÜRTIGT:  
GEHÖRT ZUR VERFÜHRUNG VOM 5.11.1971  
AZ.: 19/10-029/02/1  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
Im Auftrag  
RECHTSVERBINDLICH  
25.11.1971  
Regierungsrat



**TEXT:**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)  
1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)  
1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein von der Straße her offener Einstellplatz anzulegen; Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.  
Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen und in Abstandflächen (Bauwiche) dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 25 qm errichtet werden; der Traufhöhe-Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen. Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.  
1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
In diesem Gebiet ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenhauspavillons und Hühn. Anlagen bis zu einer Größe von 6,0 qm Grundfläche sowie Schwimmbecken auf den nicht farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m. Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen auf den farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind bei den eingeschossigen Wohngebäuden zum Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zulässig, sofern ein Kellergeschob sich aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)  
(Dritter Abschnitt - BauNVO)  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- STELLUNG UND HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Die Geschoszahl und die Firstrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Oberkante Erdgeschossfußboden) mit Ausnahme der Garagen und Nebenanlagen ist in der Planurkunde eingetragen. Diese Höhen sind von der Mitte der Baugrundstücke und gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BBauG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.
- VERSORGUNGSMÖGLICHKEIT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)  
Die für die Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- GESTALTUNG DER DACHENLAGE** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Werden geneigte Dächer vorgesehen, soll bei den eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen die Dachneigung 48° und die Kniestockhöhe 0,50 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossigen Gebäuden, den Nebenanlagen und Garagen beträgt die Dachneigung max. 30°; der Bau eines Kniestockes (Drempel) ist nicht zulässig.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Werden Vorpardeneinfriedigungen errichtet, so sind sie bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Auflage im bauseitigen Bereich sind zu vermeiden. Für die Bauweise sind zu beachten, dass die Höhe der nach Errichtung wesentlich überschatteten Flächen durch die Bauweise zu vermeiden ist.

**ZEICHENERKLÄRUNGEN**

— SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
— STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN
— STRASSENMITTELLINIEN	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
— BÜRGERSTEGE	— F — STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)
— BAUGRENZEN	O OFFENE BAUWEISE
— HÖHENSCHICHTLINIEN	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	△ UMFÖRMERSTATION
	162,6 OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS NACH NN
	6 161,71 GELÄNDE NACH NN
	K 159,15 KANALSOHLE NACH NN

4.1 ERSTE ÄNDERUNG!  
BAD KREUZNACH, DEN 18. SEPT. 1972  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
I. A.  
Baudirektor

ZU 7) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN  
Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden ist in begründeten Ausnahmefällen eine Dachneigung bis zu 38° zulässig, der Ausbau eines Kniestockes (Drempel) ist unzulässig.  
**RECHTSVERBINDLICH**  
durch Bekanntmachung vom 18.2.1973