



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien: Kartierung
 - Baulinie
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Höhengichtlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Regelquerschnitte
 - Verkehrsflächen
 - Vorgartenflächen
 - bestehende Gebäude mit Firstrichtung
 - Neubauten mit Firstrichtung
 - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - offene Bauweise

Bebauungsplan

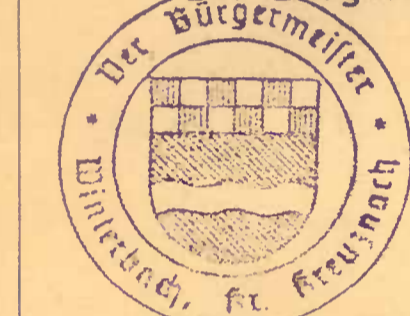
für das Teilgebiet im Distrikt
„Heide“, Flur 11 in der Gem.
Winterbach

M. 1:500

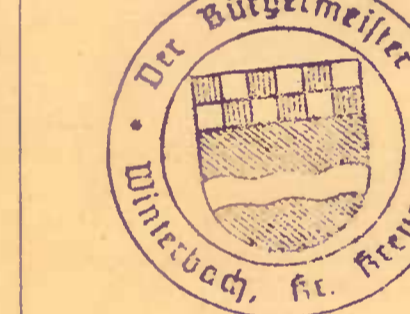
Angefertigt: Bad Kreuznach, im April 1965
Kreisbaumeister/Planungsabtl.

Mumm
Kreisbaumeister

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 14. 9. 1965 bis einschl. 14. 9. 1965 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Winterbach, den 14. 9. 1965
Der Bürgermeister:



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 14. 9. 1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Winterbach, den 14. 9. 1965
Der Bürgermeister:



Gesehen!
Bad Kreuznach, den 27. 9. 65
Der Landrat
des Kreises Kreuznach



Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom 17. 12. 1965, - 429 - 07 -
Bezirksregierung Koblenz
Auftrage.
Mün
Regierungsbaumeister.



T E X T

Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. 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 Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8 m beträgt. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:
Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO in den Vorgartenflächen ist nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise gestattet 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.

Geschoßzahl:
Die höchstzulässige Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohneschoß 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 Wohneschoß 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 eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°
bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°
bei eingeschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
bei eingeschossigen Gebäuden bis ca. 35° Dachneigung höchstens 0,30 m plus Fußpfette,
bei eingeschossigen Gebäuden bis ca. 50° Dachneigung höchstens 0,80 m plus Fußpfette,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpfette.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer u.dgl.) 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 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 m nicht übersteigen dürfen.

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
- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - b) der Errichtung von Doppelhäuser und Hausgruppen,
 - c) der Über- und Unterschreitung der Baulinie mit Gebäudeteilen um ca. 1 m sowie der Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen um ca. 1 m,
 - d) 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,
 - e) der Errichtung anderer Dachformen, (Walmdach),
 - f) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, bei eingeschossigen Gebäuden bis 20° bei zweigeschossigen Gebäuden bis 50°
 - g) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses als Wohneschoß vorgesehen ist,
 - h) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes nicht möglich ist,
 - i) der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengesetzten Bauanlagen, gesichert ist,
 - j) der Abweichung von der festgesetzten Sockelhöhe der Gebäude um ca. 50 cm.