



Art und Maß der baulichen Nutzung
 Das Teilgebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).
 Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20,0 m nicht übersteigen dürfen.

Garagen und Stellplätze
 Garagen müssen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien bzw. Baugrenzen 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 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist 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 BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Die Errichtung von Nebenanlagen im Schutzstreifen der Starkstromleitung ist nur im Einvernehmen mit der Rhein-Nahe-Kraftversorgung Bad Kreuznach möglich.

Geschoßzahl
 Die Geschoszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen
 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

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. Auf den Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sich behindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m Straßenoberkante unzulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugrenze bis zu einer Tiefe von höchstens 7,0 m.

Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmen zulassen hinsichtlich

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz verbleibt,
- der Abweichung von der festgelegten 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,
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen war.

ABSCHRIFT!

Anlage 1

Bebauungsplan
 für das Teilgebiet in den Distrikten „Kappeswiese – An der Kappeswiese – Wiesengarten – Kreuzwiese“ Flur 4, 11 u. 12 in der Gem. Winterbach
 M.1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Nov. 1968
 Landratsamt Kreuznach
 Bauabteilung
 J. A.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem § 2 Abs 6 des BBauG, in der Zeit vom 23.1.69 bis einschl. 24.2.69 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen
 Winterbach, den 25.2.69
 gez. Jochum

Der Bebauungsplan wurde gem § 10 des BBauG am 25.2.69 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen
 Winterbach, den 26.2.69
 Der Bürgermeister:
 gez. Jochum

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
 Der Verbandsbürgermeister als Ortspolizeibehörde
 Winterburg, den 26. FEB. 1969
 (Siegel) gez. Mühlander

Genehmigt:
 Gehört zur Verfügung vom 14.5.1970
 Az 1a/19-029/02/1
 Landratsamt Bad Kreuznach
 I.V.
 (Siegel) gez. Kost
 Kreisdeputierter

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER ABSCHRIFT
 BAD KREUZNACH, DEN 25.5.1970
 LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
 BAUABTEILUNG
 I. A.

 KREISPLANNER