

# ÄNDERUNG (Neufassung) BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

KELLENBACH

FÜR DAS TEILGEBIET

IN FLUR 1

M. 1:1000

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH IM JANUAR 1973  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG

BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESHAUSESETZES AM 29. JUNI 1973  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

DER BÜRGERMEISTER

## ANLAGE 1

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS 4 DES BUNDESHAUSESETZES  
IN DER ZEIT VOM 29.01.73 BIS EINSCHL. 08.03.73  
ÖFFENTLICH DER VERHEERUNG DER VERHEERUNG  
IM ANTRAG

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT:  
GEHÖRT ZUR VERFÜGUNG VOM 12.10.1973  
AZ.: 1a/10-029/02/1

IM AUFTRAG:  
Beltz  
Regierungsrat



- 1) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)
  - 1.1 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Hanganschnitte) ist die Errichtung von Garagen in einem Abstand von 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines offenen Einstellplatzes. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 6,50 m haben. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m betragen.
  - 1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig; auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- 2) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, soweit sich dies aus den natürlichen Geländeverhältnissen ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 3) **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Die Höhenlage der bergseitig gelegenen Hauptbaukörper -Oberkante Untergeschoßfußboden- sowie die Höhenlage der talseitig gelegenen Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschoßfußboden- wird mit jeweils max. 0,80 m über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe bei den talseitig gelegenen Grundstücken festgesetzt. Die Höhen sind jeweils in der Mitte der Baugrundstücke und an den vorderen Gebäudebegrenzungslinien zu ermitteln.
- 4) **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)  
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.
- 5) **Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Bei den zweigeschossigen Hauptbaukörpern einschließlich der talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung zwischen 20° - 35° betragen; Kniestock ist unzulässig.  
Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung max. 48° betragen und die maximale Kniestockhöhe 0,60 m.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.  
Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.  
Unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße 421 sind nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

|  |  |
|--|--|
| — Schwarze Linien: Kartierung          | ■ Allgemeines Wohngebiet                     |
| — Straßenbegrenzungslinien             | → Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung) |
| — Baugrenzen                           | △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig      |
| — Grenze des räuml. Geltungsbereiches  | II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)     |
| — Öffentliche Verkehrsflächen          | → Abgrenzung unterschiedl. Nutzung           |
| — Nicht überbaubare Grundstücksflächen | ■ Schule                                     |

Satzung

Gemäß Beschluß des Gemeinderats vom 29. Juni 1973 wird für die Gemeinde Kellenbach folgende Satzung erlassen:

§ 1

Aufgrund des § 24 des Selbstverwaltungsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Teil A, Gemeindeordnung, in der Fassung vom 25.9.1964 (GVBl. S. 145) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan für die Grundstücke Flur 1, Flurstücke Nr. 13 teilw., 15 - 23, 58, 59, 60 teilw., 62 - 64, 66, 67, 69 - 72.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit dem dazugehörigen Text (Anlage 1).

§ 3

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Der mit Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 6.5.1963, Az. 433-15, genehmigte und rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt mit dem gleichen Zeitpunkt für die von diesem Bebauungsplan erfaßten Grundstücke außer Kraft.

22.10.73  
Kellenbach, den 03.11.1973  
Der Bürgermeister:  
*Blum*

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom 12.10.1973, Az.: 1a/10-029/02/1  
Landratsamt Bad Kreuznach  
im Auftrag:  
Beltz  
Regierungsrat