

DER GEMEINDE  
**KELLENBACH**  
 FÜR DAS TEILGEBIET  
 FLUR 1, M. 1:1000

**ANLAGE 1**

AUFGESTELLT GEMEINDE KELLENBACH  
 IM NOV. 1975  
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
 MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESHAUSESETZES  
 IN DER ZEIT VOM 14.6.76 BIS EINSCHL. 15.7.76  
 OFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
 BAUGESETZES AM 17. September 1976  
 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

GEHEMTE BESCHIED VOM 21.09.1979  
 GEHÖRT AZ 6/60/670-13/371  
 VEREINIGUNG DER VEREINIGUNG BAD KREUZNACH

am 26. Juli 1979

(Meiborg)

Leitender Kreisrechtsdirektor



RECHTSVERBINDLICH  
 durch Bekanntmachung vom 19. Oktober 1979



**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalt  
 dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates  
 sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens  
 zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kellenbach, den 16.04.2012

Ortsbürgermeister



Hans-Peter Haider

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.04.2012 gem. § 10  
 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der  
 Bebauungsplan während der Dienststunden der  
 Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen  
 werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan  
 rückwirkend zum 19.10.1979 in Kraft.

Kellenbach, den 23.04.2012

Ortsbürgermeister



Hans-Peter Haider

1) 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" (WA) nach § 4 der Verordnung über die  
 bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der  
 Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Be-  
 richtigung BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Be-  
 standteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbe-  
 grenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der  
 besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie er-  
 richtet werden.

In begründeten Fällen (starke Hanganschnitte) können Ausnahmen bis zu 3,00 m von der  
 Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wobei der Einstellplatz parallel zur Straße  
 erstellt werden kann.

Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbe-  
 grenzungslinie mind. 8,00 m betragen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Ein-  
 haltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind.  
 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

2) 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 können bei eingeschossigen Bauten  
 zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Unter-  
 geschosses - sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten er-  
 gibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einver-  
 nehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die  
 Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d, b BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschoßfußboden- wird mit max. 0,80 m  
 festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen  
 Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen Gebäudelinie; bei den  
 bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grund-  
 stücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern  
 darf die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.

Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung  
 max. 38° betragen, der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m Höhe zulässig.

Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei  
 jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung  
 der max. zulässigen Dachneigung.

Für die Dachneigung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf als Einfriedigung ein massiver Sockel  
 von max. 0,15 m ohne Aufbauten erstellt werden; zusätzlich sind nur lebende Hecken  
 und Sträucher zulässig.

Alle Kamine innerhalb 30,00 m vom Waldrand sind mit einem vorschriftsmäßigen Funken-  
 fänger auszustatten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Schwarze Linien: Kartierung
- Baugrenzen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Bürgersteige
- WA Allgemeines Wohngebiet - Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- | Zahl der Vollgeschosse max.
- ⊙ Nur Einzelhäuser zulässig
- ⊙ Trafostation