

# BEBAUUNGSPLAN

DER STADT

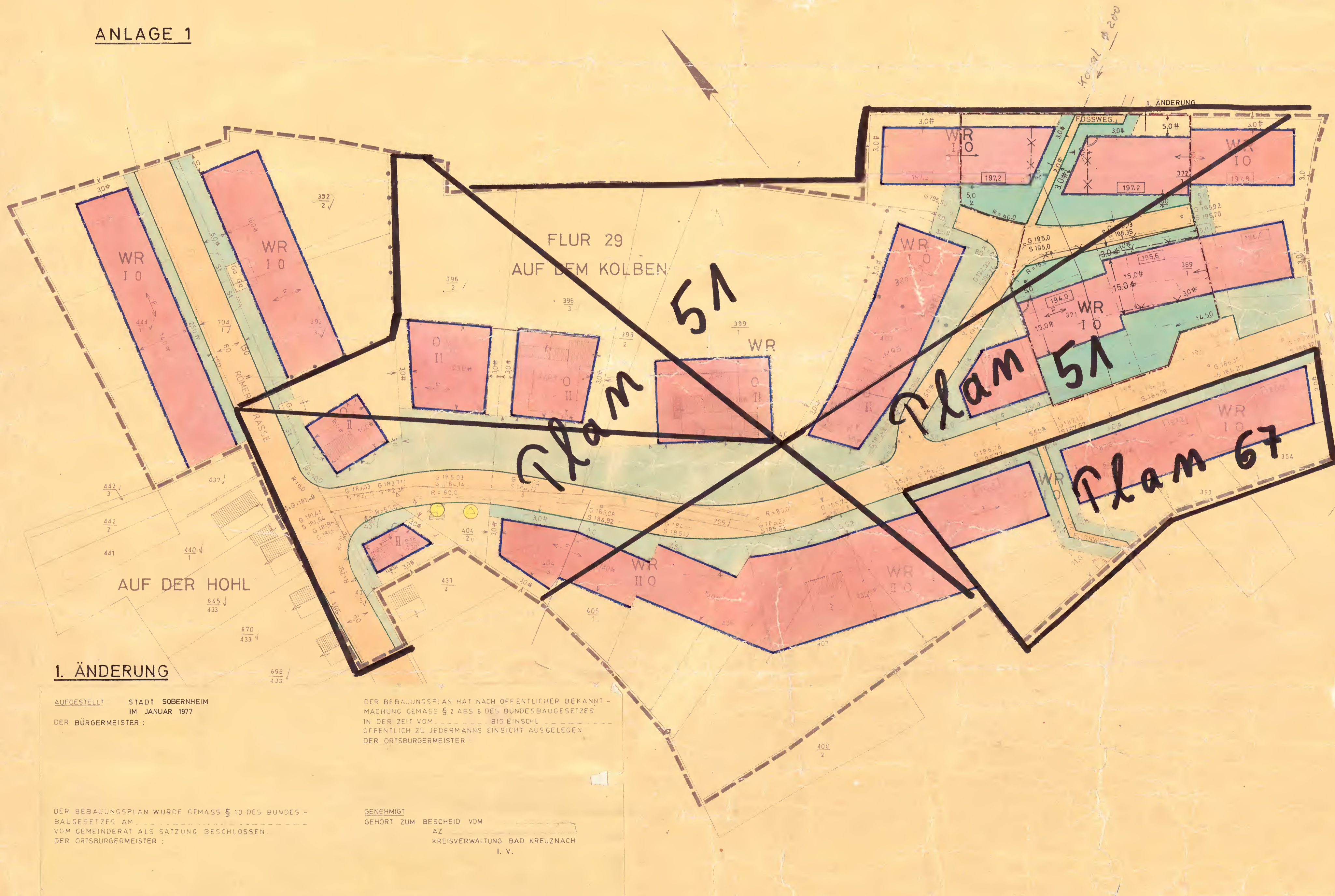
## SOBERNHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„AUF DEM KOLBEN - AUF DER HOHL“

FLUR 29 - M: 1:625

### ANLAGE 1



#### 1. ÄNDERUNG

AUFGESTELLT STADT SOBERNHEIM  
IM JANUAR 1977  
DER BÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER ZEIT VOM ... BIS EINSCHL. ...  
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

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

GENEHMIGT  
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM  
AZ  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
I. V.

ANGEFERTIGT BAD KREUZNACH, IM NOV 1977  
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH  
BAUABTEILUNG  
IA

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER ZEIT VOM ... BIS EINSCHL. ...  
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM ...  
VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER BÜRGERMEISTER

GESEHEN!  
BAD KREUZNACH, DEN 13.3.1972  
DER LANDRAT  
DES KREISES BAD KREUZNACH

GENEHMIGT  
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM  
KREISREGIERUNG KOBLENZ  
IM AUFTRAGE

### TEXT:

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 "Reines Wohngebiet" (§ 3 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 sind entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zu errichten.

Garagen und Stellplätze sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde zu errichten bzw. anzulegen. Soweit die Lage der Garagen und Stellplätze nicht in der Planurkunde festgelegt ist, muß der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen; Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Hauptgebäude 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)  
(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 Kellergeschosses (Untergeschoß) - sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt - oder zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) 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.

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

Die Geschözzahl und die Firstrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Soweit die Höhenlage der Hauptbaukörper in der Planurkunde nicht angegeben ist, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,80 m betragen. Diese Höhe ist bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich, bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe zu ermitteln.

5) 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.

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

Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) wird eine max. Dachneigung von 35° festgesetzt. Der Bau eines Kniestockes (Drempel) ist nur bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Grundstückseinfriedigungen sind als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, die ringsum mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen sind. Massive Vorgarteneinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

#### ZEICHENERKLÄRUNG

— Schwarze Linien: Kartierung	→ Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
— Straßenbegrenzungslinien	Ge Garagen
— Straßenmittellinien	St Stellplatz
— Baugrenze	O Offene Bauweise
— Bürgersteige	II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
— Höhengichtlinien	⊕ Pumpstation
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	⊙ Umformerstation
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	⊞ Leitungsrechte
— Straßenverkehrsflächen	G 86,30 Geländehöhe
— Nicht überbaubare Grundstücksflächen (als Grünflächen)	S 186,77 Straßenhöhe
WR "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO) (Überbaubare Grundstücksflächen)	1876 Maximale Gebäudehöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden)
✕✕ Aufgehobene Baugrenze	✕✕ Aufgehobene Straßenbegrenzungslinie