

# BEBAUUNGSPLAN

DER STADT

SOBERNHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„FELKESTRASSE - NAHESTRASSE - MÜHLGRABEN“

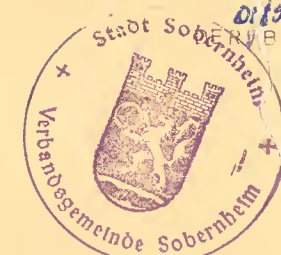
FLUR 6 - M. 1:1000

RECHTSVERBINDLICH

durch Bekanntmachung vom 13.11.1978

veröffentlicht am 16.11.1978

AUFGESTELLT STADT SOBERNHEIM  
IM FEBRUAR 1977  
BURGERMEISTER

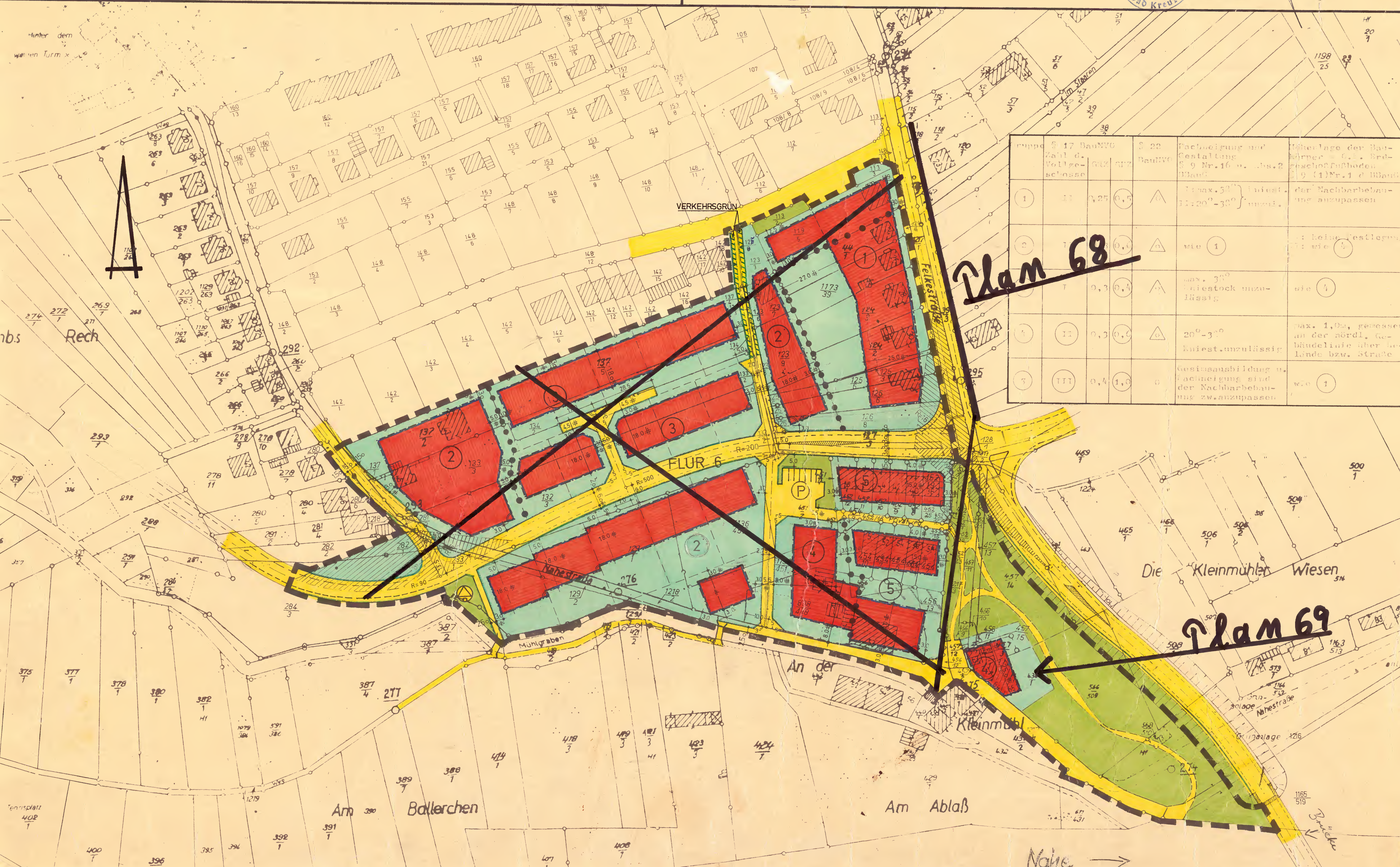


## ANLAGE 1

GEHÖRT ZUM BESCHREIB. VOM 20.10.1978  
AZ 6/60/610-18/385  
KREISVERWALTUNG BÄM. KREUZNACH



Leitender Kreisrechtsdirektor



Gruppe	§ 17 BauNVO	§ 22 BauNVO	Flachneigung und Gestaltung § 9 Nr. 16 Abs. 2 BauNVO	Überlage der Baukörper = G.L. Erdgeschossfußböden § 9 (1) Nr. 1 d. BauNVO
1	12	0,25	0,6	max. 30°
2	7	0,3	0,4	max. 30°
3	7	0,3	0,4	max. 30°
4	12	0,3	0,4	max. 30°
5	111	0,4	1,0	max. 1,0m

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 Neubeschreibung vom 26. November 1968, BGBI. I S. 1237, mit Berichtigung BGBI. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 5 und 6 der BaunVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil 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 Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben. Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,00 m betragen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

2) 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. Die ausgewiesenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche ist überwiegend als Rasenfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchergruppen zu bepflanzen. Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtdreiecke sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. In diesem Bereich sind Einfriedigungen oder Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

4) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Nr. 16 Abs. 2 BBauG)

Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Als Einfriedigung im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur Holzzäune bzw. lebende Hecken in einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. In dieser Höhe ist ein evtl. Mauersockel von 0,15 m bereits enthalten.

Hinweis:  
Die Grundstücke südlich der Haupterschließungsstraße liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Nahe. Für diese Grundstücke sind die Bestimmungen der §§ 81, 82 u. 83 LWG zu beachten.

- ZEICHENERKLÄRUNG
- Schwarze Linien: Kartierung
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Straßenmittellinien
  - Bürgersteige
  - Baugrenzen
  - Grenze des räuml. Geltungsbereiches
  - WA Allgem. Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Offene Bauweise
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl
  - Öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrsgrün
  - Nicht überbaub. Grundstücksflächen
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Parkplatz
  - Trafostation
  - Sichtdreiecke
  - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)