



**Art und Maß der baulichen Nutzung :**  
 Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein  
 a) " Allgemeines Wohngebiet " gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 ( BGBl. I S. 429 )  
 b) " Dorfgebiet " gemäß § 5 der BauNVO.  
 Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4 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. Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind nur Einzelhäuser zulässig. Im " Dorfgebiet " 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 5,0 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 nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht statthaft.  
 Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 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 5,0 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.

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

**Höhenlage der baulichen Anlage zur Erschließungsstraße :**  
 Die Höhenlage der baulichen Anlage 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 Strüchern 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 sichtbehinderten Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,50 m Straßenebene unzulässig.

**Ausnahmen :**

- Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich
- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im allgemeinen Wohngebiet,
  - b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn der Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt,
  - c) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
  - d) 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.

**Zeichenerklärung :**

— schwarze Linien: Kartierung	■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Straßenbegrenzungslinien	■ Grünflächen
— Straßenmittellinien	WA " Allgemeines Wohngebiet " gem. § 4 der BauNVO.
— Baulinien	MD " Dorfgebiet " gem. § 5 der BauNVO.
— Baugrenzen	□ Stellung der baulichen Anlagen ( Firstrichtung )
— Bürgersteige	△ Trafostation
— Höhenlinie	O Offene Bauweise
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	II Zahl der Vollgeschosse ( Höchstgrenze )
— Regelquerschnitte	● Großkronige Laubbäume
— Verkehrsflächen	

**Anlage 1**  
**Bebauungsplan**  
 für das Teilgebiet im Distrikt  
 „Im Flur“ Flur 42 in der Gem.  
 Waldböckelheim - Ortsteil  
 Steinhardterhof.  
 M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Febr. 1967  
 Kreisbauamt  
*Bauamtsrat*

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am **7. Juni 1967** in der Zeit vom **3. Apr. 1967** bis einschl. **3. Mai 1967** öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
 Waldböckelheim, den **7. Juni 1967**  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am **7. Juni 1967** vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Waldböckelheim, den **7. Juni 1967**  
 Der Bürgermeister

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.  
 Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde.  
 Waldböckelheim, den **7. Juni 1967**

**Genehmigt!**  
 Gehört zur Verfügung vom **18. 12. 1967, 4.24-07**  
 Bezirksregierung Koblenz  
 Im Auftrage  
*Oste*  
 Oberbauamt

