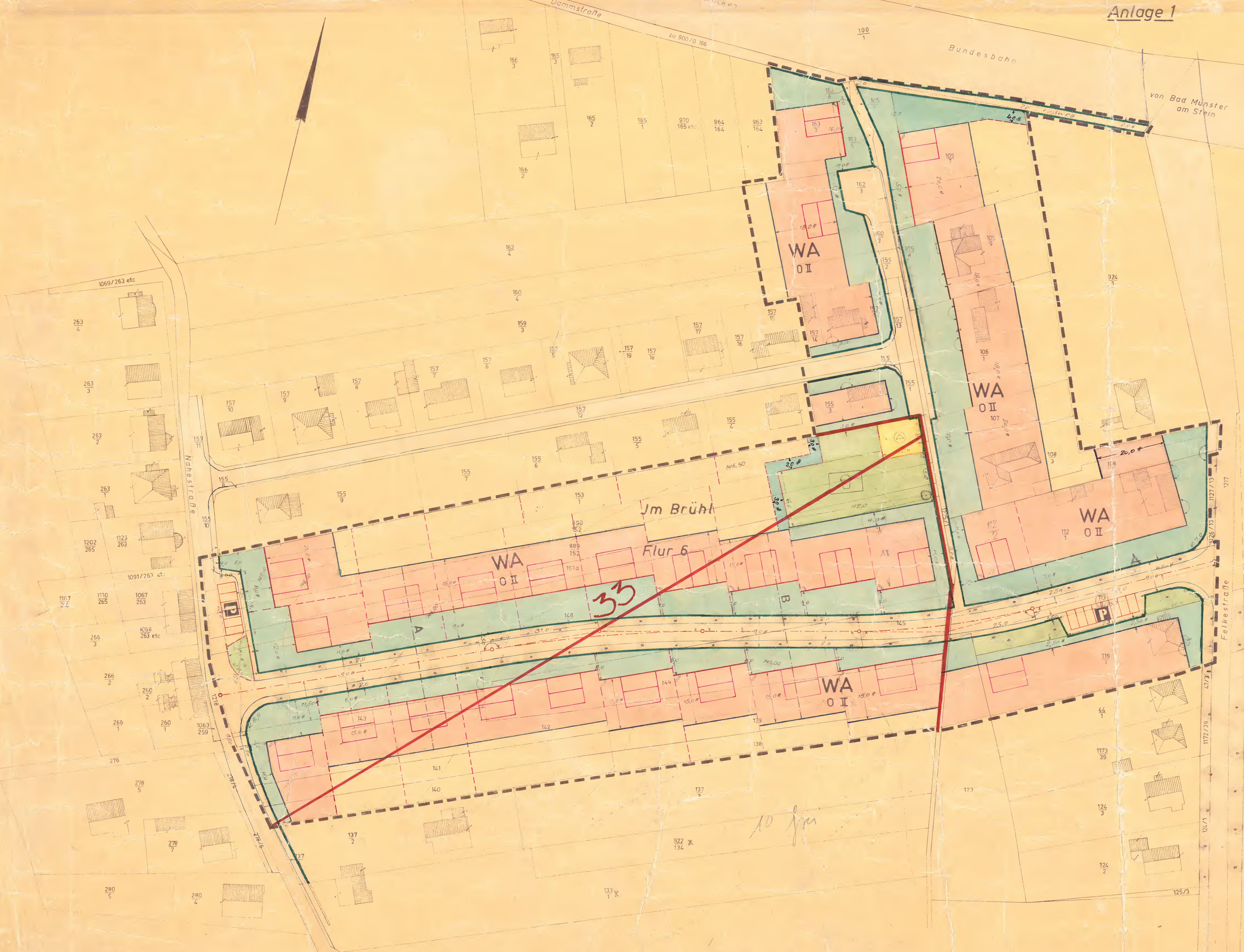


# Bebauungsplan

für das Teilgebiet im Distrikt  
„Im Brühl“, Flur 6 in der Gem.  
Sobernheim.

M. 1:625



Angefertigt: Bad Kreuznach, im Juni 1967  
Kreisbauamt/Planungsabtl.

*[Signature]*  
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes, in der Zeit vom 1. JULI 1967 bis einschließl. 13. SEP. 1967 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Sobernheim, den 13. SEP. 1967  
Der Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 13. SEP. 1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
Sobernheim, den 13. SEP. 1967  
Der Bürgermeister



Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 27. 9. 1967  
Der Landrat



Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom 24. 6. 1968 429-07  
15. Jhr. Aufträge:  
Regierung Koblenz



*Wird nicht ausgeführt*

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung von 1954 (BGBl. I S. 429).  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4, 5 und nach § 4, Absatz 4 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauVO maßgebend.

**Bauweise:**  
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Es 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.  
Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie hergestellt 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 vor der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

**Nebenanlagen:**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauVO nicht in Anspruch genommen werden.

**Geschoßzahl:**  
Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

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

**Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße:**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen 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 Autoparkplatz ist nicht zulässig. Auf den Lokgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0 m Kantenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sich behindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,50 m über Benoberkante 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 sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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,
- e) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist.

**Hinweis:**  
Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenmaße, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Rechtsverordnung geregelt.

**Zeichenerklärung:**

— schwarze Linien: Kartierung	■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Straßenbegrenzungslinien	■ Grünflächen
— Baulinien	□ Spielplatz
— Baugrenzen	○ Umformerstation
— Bürgersteige	WA "Allgemeines Wohngebiet"
— Höhenlinien	— Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	○ Offene Bauweise
— A Regelquerschnitte	II Zahl der Vollgeschosse (Kellergeschosse)
□ öffentliche Verkehrsflächen	• Kleinkronige Laubbäume