

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).  
Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 3, 4, 5 und 6 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.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen 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 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 Baunutzungsverordnung nicht in Anspruch genommen werden.

Geschoßzahl

Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ( Firststrichtung ) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in dem Regelquerschnitt zu erfolgen. Die Neubauten im Zuge der Felkestraße und der Straße Nr. 1193/47 haben sich in ihrer Höhenlage der vorhandenen Bebauung anzupassen.

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 sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m Straßenoberkante 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,
- b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- c) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- d) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenmittellinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Höhenlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A Regelquerschnitte
- Ö Öffentliche Verkehrsflächen
- N Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO
- S Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichtung)
- Schule
- P Parkanlagen
- W Wasserflächen
- O offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse (höchstzulässig)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- standortgemäße Laubbäume
- T Trafostation

Anlage 1

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in dem Distrikt  
„Jm Brühl“ östlich der Fel-  
kestraße, Flur 6, in der Gem.  
Söbernheim  
M. 1 : 625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Aug. 1968  
Landratsamt Kreuznach  
Baubehörde  
J. A.

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekannt-  
machung gem. § 2 des Bundesbaugesetzes in  
der Zeit vom 16.10.1968 bis einschl. 11.11.1968  
Söbernheim zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG  
am 16.11.1968 vom Stadtrat als Satzung be-  
schlossen.  
Söbernheim, den 16.11.1968  
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.  
Der Bürgermeister: *[Signature]*  
Söbernheim, den 16.11.1968

Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 2.12.1968  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach

Genehmigt:  
Bad Kreuznach, den 2.12.1968 - 429-C7-  
Der Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage:  
*[Signature]*  
Koblenz

Genehmigt am 07.03.1969  
Rechtsverbindlich  
seit dem 26.03.1969  
(aufgrund Bekanntmachung  
vom 26.3.1969 die am gleichen  
Tage veröffentlicht wurde).