

Anlage 1

Bebauungsplan
für das Teilgebiet in den Distrikten „In den Zäunen“ - „Auf der Oberbein“ Flur 12 in der Gem. Sobernheim
M. 1:500

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Juli 1968
Landratsamt Kreuznach
Bauabteilung
J.A.

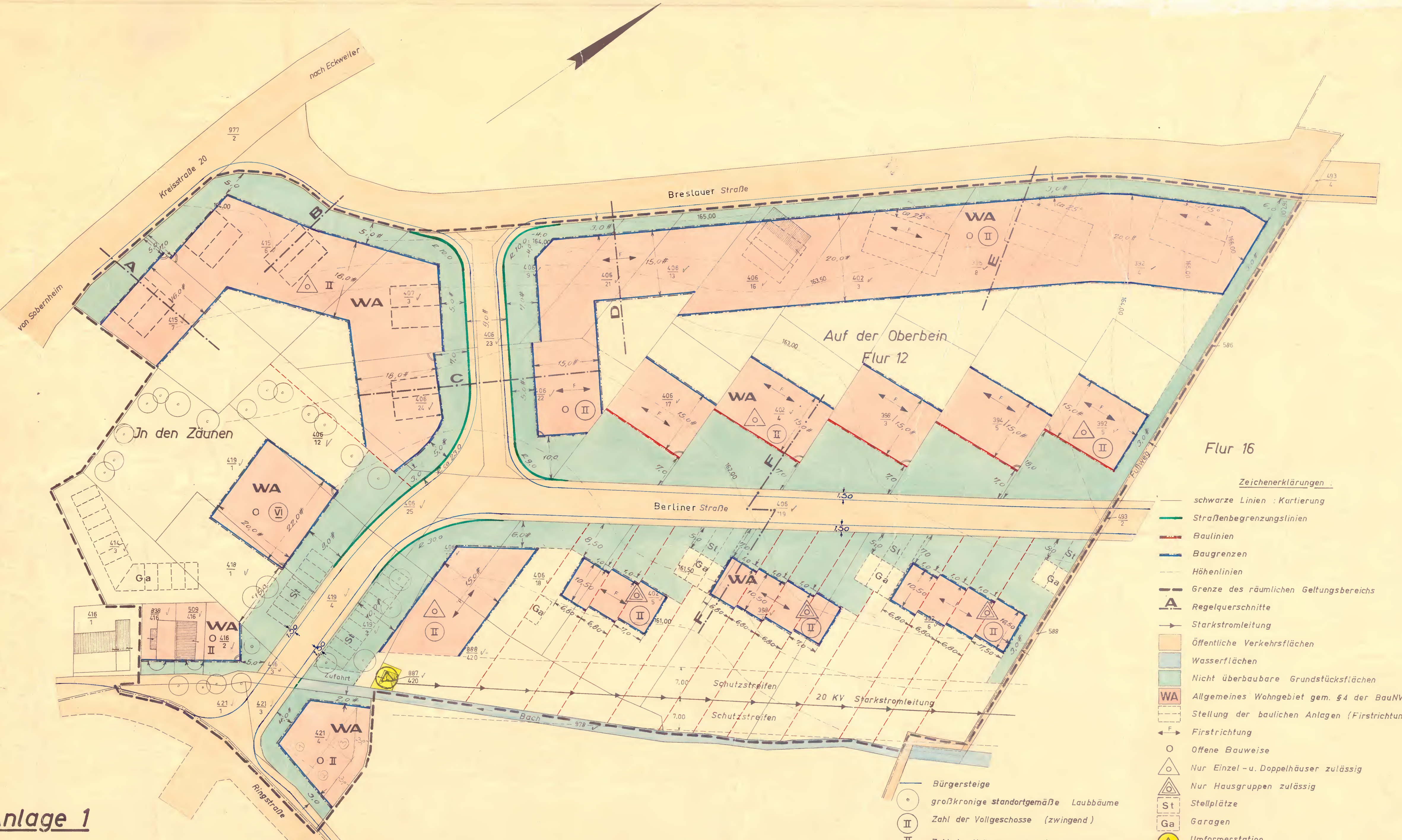
Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15.1.69 bis einschl. 17.8.1969 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Sobernheim, den 18. Februar 1969
Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG am 10.3.1969 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Sobernheim, den 11. März 1969
Bürgermeister:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Bürgermeister als Ortspolizeibehörde.
Sobernheim, den 11. März 1969

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 31.10.1968
Der Landrat des Kreises Kreuznach

Genehmigt:
zur Verfügung vom 12.9.1969 - 429-07-
Im Auftrage
Barbourat



- Zeichenerklärungen**
- schwarze Linien : Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Höhenlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - A Regelquerschnitte
 - Starkstromleitung
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Wasserflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 der BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
 - Firstrichtung
 - O Offene Bauweise
 - △ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - △ Nur Hausgruppen zulässig
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - △ Umformerstation
 - Bürgersteige
 - großkronige standortgemäße Laubbäume
 - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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 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
Bei den Grundstücken, bei denen die Anordnung der Garagen und Stellplätze nicht aufzeichnet ist, müssen die Garagen 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. Pore 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.

Geschoßzahl
Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei den zweigeschossigen Gebäuden entlang der Berliner Straße kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden.

Stellung der baulichen Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt. Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Nr. 392/4, 396/8, 402/3, 406/16 einschließlich des Straßenabstandes ist verbindlich. Eine Parallelverschiebung der baulichen Anlagen kann zugelassen werden, sofern der eingetragene Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sowie der Winkel zur Baugrenze eingehalten wird.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen. **Siehe Rückseite**

Vorgartengestaltung
Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern 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 und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- 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,
- e) der Verringerung der Geschoßzahl.