

Bebauungsplan

Anlage 1

für das Teilgebiet in den Distrikten
„Hinter dem Dorf - Am Wassergraben -
Im Bingerweg“ Flur 2, 3 und 8 in der
Gem. Schweppenhausen.

M. 1:1 000

Abschrift!

Angefertigt: Bad Kreuznach, im März 1965
Kreisbauamt Planungsabtl. 10

[Handwritten Signature]

Kreisbaumeister.



- Zeichenerklärungen:**
- schwarze Linien Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Straßenmittellinien
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Bürgersteige
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Verkehrsflächen vorhanden
 - Verkehrsflächen geplant
 - Vorgärten
 - vorhandene Gebäude
 - Neubauten mit Firstrichtung und höchstzulässiger einstufiger Geschoszahl
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - Grünflächen
 - Regelquerschnitte

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 5. 7. 1966

Siehe Neufassung
Flur 2 vom Sept. 1971

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 21. 6. 65 bis einschl. 27. 7. 65 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Schweppenhausen, den 27. Juli 1965
Der Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBA 66 am 26. Aug. 1965 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen. Schweppenhausen, den 26. Aug. 1965
Der Bürgermeister:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Ortsbürgermeister als Ortspolizeibehörde. Stromberg, den 31. Aug. 1965

Gesehen: Bad Kreuznach, den 6. 9. 1965
Der Landrat des Kreises Kreuznach

Genehmigt: gehört zur Verfügung vom 9. 11. 1965 - 429-07
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Abschrift!
Bad Kreuznach, den 22. Nov. 1965

gez. Leukward gez. Beigordener gez. Schmitt gez. Bogerts gez. Gräf gez. Stein
Reg. Baurat

RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 23. 6. 1966

Text:

Flächennutzung:
Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBL. I S. 429)
b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung.
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4 m betragen.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 20 m nicht übersteigen dürfen.

Garagen:
Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei der Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8 m beträgt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist an anderer Stelle des Grundstücks ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Firstrichtung und Dachform:
Die Firstrichtung der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.
Es sind in der Regel nur Gebäude mit Satteldächer zulässig.

Geschoszahl:
Die höchstzulässige Geschoszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohneschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohneschoß ausgebildet und ist eine Erdanfüllung wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich, so ist die äußere Ansicht des Untergeschosses durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohneschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nach der Straßenseite nicht zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung:
bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40° und 50°,
bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 20° und 30°,
bei einstufigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoß nach der Straßenseite zwischen 20° und 30°.
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Kniestock:
bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,80 m plus Fußpforte,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m plus Fußpforte.

Einfriedigungen:
Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserner Geländer udgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,30 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um ca. 0,30 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von ca. 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2 m nicht übersteigen dürfen.

Einfriedigung der Grundstücke entlang der Landesstraße 242
Das Grundstück Flur 8, Parz. Nr. 26 und 27 ist entlang der Landesstraße 242 mit einer lückenlosen Einfriedigung zu versehen. Die Zufahrt darf nur über den Weg Nr. 60 erfolgen.

Vorgartengestaltung:
Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

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, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet"
- b) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3 m, sofern die Einhaltung des 4 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- c) der Errichtung von Hausgruppen,
- d) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- e) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung, bei eingeschossigen Gebäuden bis 20°, bei zweigeschossigen Gebäuden bis 50°
- f) der Errichtung anderer Dachformen (Walddach)
- g) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist.
- h) der Errichtung anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigungen, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenabschnittes oder Teilabschnittes, insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen, gesichert ist,
- i) der Abweichung von der festgesetzten Soohlhöhe der Gebäude, um höchstens 10 cm, o.ä. des Erdgeschoßfußbodens