

*Abdruck  
für Auswertung*

**Anlage 1**



Abstrich!

## Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten  
"Unten am Dorf - Auf der Höll -  
Die Weidwies" Flur 4 in der  
Gem. Schweppenhausen  
M. 1:625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Sept. 1966  
Kreisbauamt / Planungsabtl.

*W. Müller*  
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. 11. 1966 bis einschl. 29. 12. 1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Schweppenhausen, den 20. Jan. 1967  
Der Bürgermeister:

gez. Lenhard

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 20. 1. 1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Schweppenhausen, den 20. Jan. 1967  
Der Bürgermeister:

gez. Lenhard

Gesehen!  
Stromberg, den 23. Jan. 1967  
Der Amtsbürgermeister:

gez. Bogerts

Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 17.2.1967  
Der Landrat  
des Kreises Kreuznach  
JK  
gez. Schneider  
Kreisdeputierter

Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom  
28.4.1967, -429-07  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrag  
gez. Stein  
Regierungsbaurat

Für die Richtigkeit der Abstrich!  
Bad Kreuznach, den 9. Mai 1967  
Landratsamt Kreuznach  
*W. Müller*  
Bauamtsrat

**Zeichenerklärungen:**  
— schwarze Linien: Kartierung  
— grüne Linien: Straßenbegrenzungslinien  
— rote Linien: Straßenmittellinien  
— blaue Linien: Baulinien  
— grüne Linien: Baugrenzen  
— gestrichelte Linien: Bürgersteige  
— gestrichelte Linien: Höhenschichtenlinien  
— gestrichelte Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
— gestrichelte Linien: Regelquerschnitte  
— gestrichelte Linien: Verkehrsflächen  
— gestrichelte Linien: nicht überbaubare Grundstücksflächen  
— gestrichelte Linien: Grünflächen  
— gestrichelte Linien: allgemeines Wohngebiet  
— gestrichelte Linien: offene Bauweise  
— gestrichelte Linien: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
— gestrichelte Linien: Neubauten mit Firstrichtung  
— gestrichelte Linien: Schule  
— gestrichelte Linien: Umformerstation

**TEXT:**

**Flächennutzung:**  
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

**Bauweise:**  
Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**Garagen:**  
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind Kellergaragen nach der Straßenseite 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 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:**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden.

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

**Geschoßzahl:**  
Die Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Wird das Untergeschoß nicht als Wohngeschoß 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 Wohngeschoß anzugleichen. Freistehende Untergeschosse, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, sind unzulässig. Bei zweistöckigen Gebäuden sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

**Dachneigung und Dachdeckung:**  
bei eingeschossigen Gebäuden 20° - 30°, bei zweigeschossigen Gebäuden 20° - 30°. Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

**Einfriedigungen:**  
Kanteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauerwerk mit aufbauten Leistenbänken entlang der Straße bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,40 m zulässig. Bei Hangabschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungswand der natürlichen Gelände um ca. 0,50 m überlagern, wobei inbauten eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Höhenüberlagerungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 0,50 m nicht überschreiten dürfen.

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

**Höhenlage der baulichen Anlagen:**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

**Einfriedigung der Grundstücke entlang der Landesstraße 242:**  
Die Grundstücke entlang der Landesstraße 242 sind lückenlos einzufriedigen. Zugänge bzw. Zufahrten dürfen nicht angelegt werden.

**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,
- b) der Errichtung von Doppelhäusern,
- c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
- d) der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachhöhe um höchstens 5%,
- e) der Errichtung von Gebäuden mit Walmdächern,
- f) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- g) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- h) 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.