


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN


## FÜR DAS TEILGEBIET "VORN IN HANEBACH" - FLUR 5 U. 7


M. 1:1000

### ANLAGE 1



Aufstellungsbeschluss vom 07.08.85  
 Der Ortsbürgermeister  
 *Wuraba*

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 11.12.85 in der Zeit vom 30.12.85 bis einschl. 30.01.86 nach §2a (6) BBauG ausgelegen.  
 Der Ortsbürgermeister  
 *Wuraba*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 05.03.86 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Der Ortsbürgermeister  
 *Wuraba*

Genehmigt:  
 Gehört zum Bescheid vom 20.08.86  
 Az.: 6/60-610-13/806  
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
 I.   
 MEIBORG  
 LTD. KREISRECHTSDIREKTOR  


Rechtsverbindlich  
 Durch Bekanntmachung vom 04.09.86


**Rechtsgrundlagen**  
 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949, insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).  
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)).  
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).  
 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zuz. geändert d. Art. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

**Textfestsetzungen:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	Dachneigung und § 9 (4) BBauG	Dacheindeckung § 123 LBauO
§ 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO			
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO GRZ = 0,8 GFZ = 1,2	0	bei eingeschossig max. 38° Kniestock max. 0,60 m bei zweigeschossig 10° - 38°, Kniestock unzulässig	hellgraus Material unzulässig

- Ausnahmen:
  - Im GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchsstörenden und rauchbelästigenden Emissionen ausgehen. Zu- und Ausfahrten zum BE-Gebiet von der Landesstraße 239 sind mit Ausnahmen zur bestehenden Tankstelle nicht gestattet.
  - Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO  
 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO  
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG, § 123 LBauO)  
 Einfriedigungen sind nur als max. 2,00 m hohe Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.  
 Falls nicht verbindlich in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt sind Einfriedigungen auch auf den Grundstücksgrenzen zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebot (§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO, § 9 (1) 25 a BBauG)  
 Auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Einstellplätze zulässig. Diese Flächen dürfen jedoch nicht als Lagerplätze genutzt werden; sie sind mit großkronigen Bäumen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zu bepflanzen.  
 Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneten Stellen, insbesondere auf den Parkplatzflächen (Einstellplätze) im Bereich der Verwaltungsgebäude und der Wohngebäude großkronige Bäume sowie heimische Sträucher anzupflanzen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 9 (1) 25 a BBauG)  
 Auf der in der Planurkunde ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist eine Blendschutzbepflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen.
- Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG  
 Das Leitungsrecht (Kanal) wird zugunsten der Verbandsgemeinde Rüdesheim festgesetzt.

**Planzeichen**

-  Schwarze Linien: Kartierung
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Baugrenzen
-  Bürgersteige
-  Grenze des räuml. Geltungsbereiches
-  Zahl der Vollgeschosse maximal
-  Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde
-  Trafostation
-  Straßenmittellinie
-  Flurgrenze
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Gewerbegebiet, überbaub. Grundstücksfl.
-  Tankstelle, vorhanden
-  Öffentliche Grünfläche
-  Grundflächenzahl
-  Geschoßflächenzahl
-  Feldwege
-  Einfriedigung
-  Wasserflächen (Graben)