

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET "HASENSPRUNG - HINTER ZEINE"

FLUR 3 - M. 1 : 1000

ANLAGE 1

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 der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 -PlanZV 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 Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geä. d. Art. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BBauG	§ 9 (1) 1 BBauG	§ 9 (1) 2 BBauG
§ 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	§§ 16, 17 BauNVO	§ 22 BauNVO
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4, GFZ = 0,6	ED
Im MD-Gebiet sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffern 9 und 10 BauNVO zu. Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig		

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG), §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Auf den schraffiert dargestellten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht auf den schraffiert dargestellten Grundstücksflächen. Bei starker Hanglage kann bei Garagen ausnahmsweise ein Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei gleichzeitig paralleler Anordnung eines Einstellplatzes.

4. Flächen gem. § 9 (1) 10 BBauG

Die schraffiert dargestellten Grundstücksflächen sind Schutzflächen (Abstandsflächen gem. § 22 Landesstraßengesetz). Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Entlang der Kreisstraße 46 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen; unmittelbare Zugänge und Zufahrten sind unzulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (2) BBauG

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergwärts mit max. 4,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talwärts wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit max. 6,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich zu ermitteln.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG, § 123 (5) LBauO)

a) Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung darf 20° - 38° betragen; Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.

b) Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.

c) Art der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

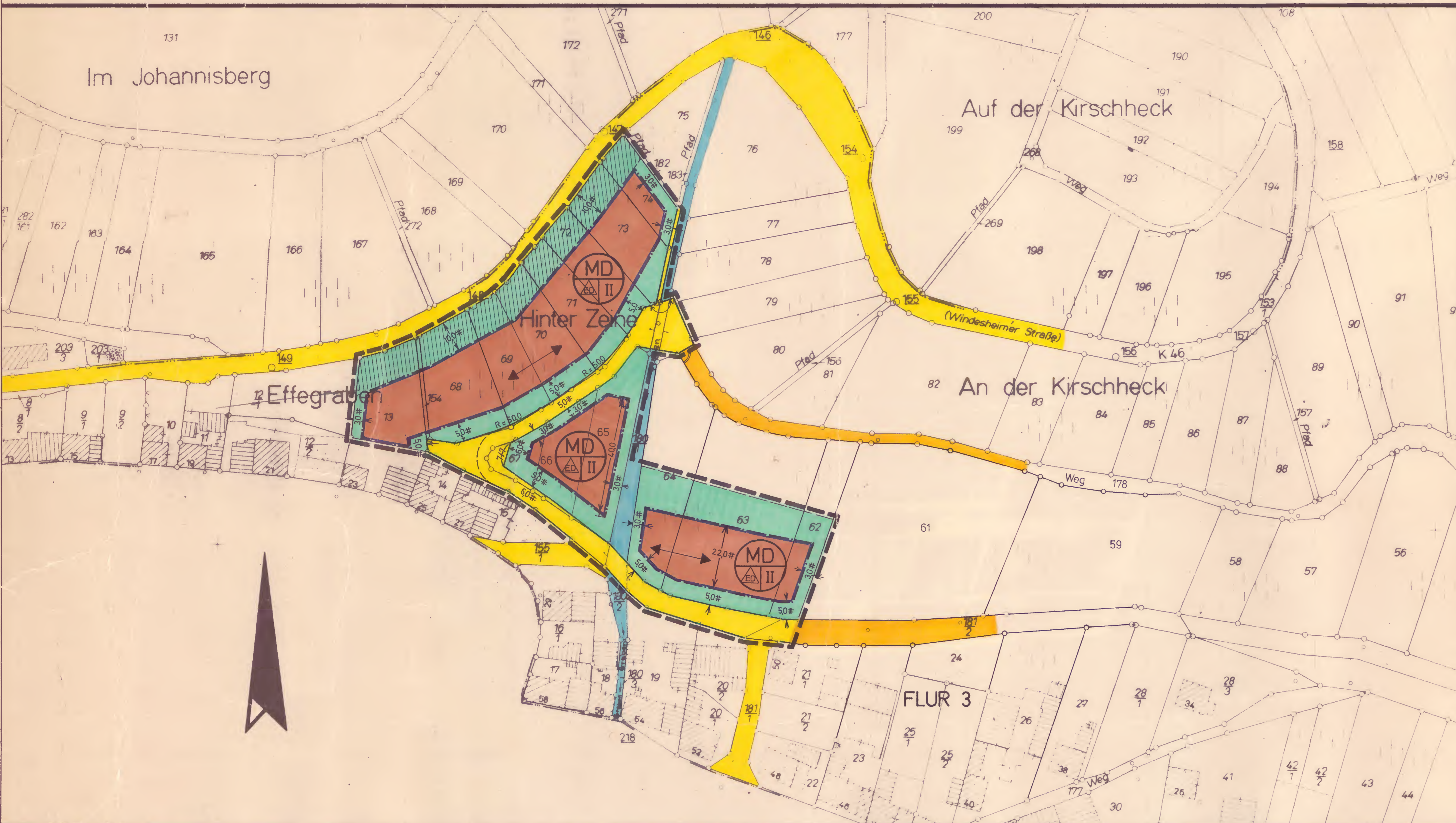
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG)

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit frei wachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.

Planzeichen

— Schwarze Linien: Kartierung	— Öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- - - Bürgersteige	MD Dorfgebiet, überb. Grundstücksfl.
— Baugrenzen	— Gewässer
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	— Feldweg
↔ Hauptfirstrichtung	ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
GRZ Grundflächenzahl	II Zahl der Vollgeschosse
GFZ Geschosflächenzahl	— Schutzflächen § 9(1)10 BBauG



Aufstellungsbeschluss vom 16.02.1984

Der Ortsbürgermeister



Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 16.02.1984 in der Zeit vom 15.7.84 bis einschl. 15.8.84 nach § 2a (6) BBauG ausgearbeitet.

Der Ortsbürgermeister



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 06.09.84 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister



Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 31.01.1985
Az.: 6/60-610-13/725

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i. V.



(MEIBORG)
LTD. KREISRICHTSDIREKTOR

Rechtsverbindlich
Durch Bekanntmachung vom 14.02.1985