

Ausfertigerungsvermerk:

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan, sowie die Bebauungsplanänderung hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

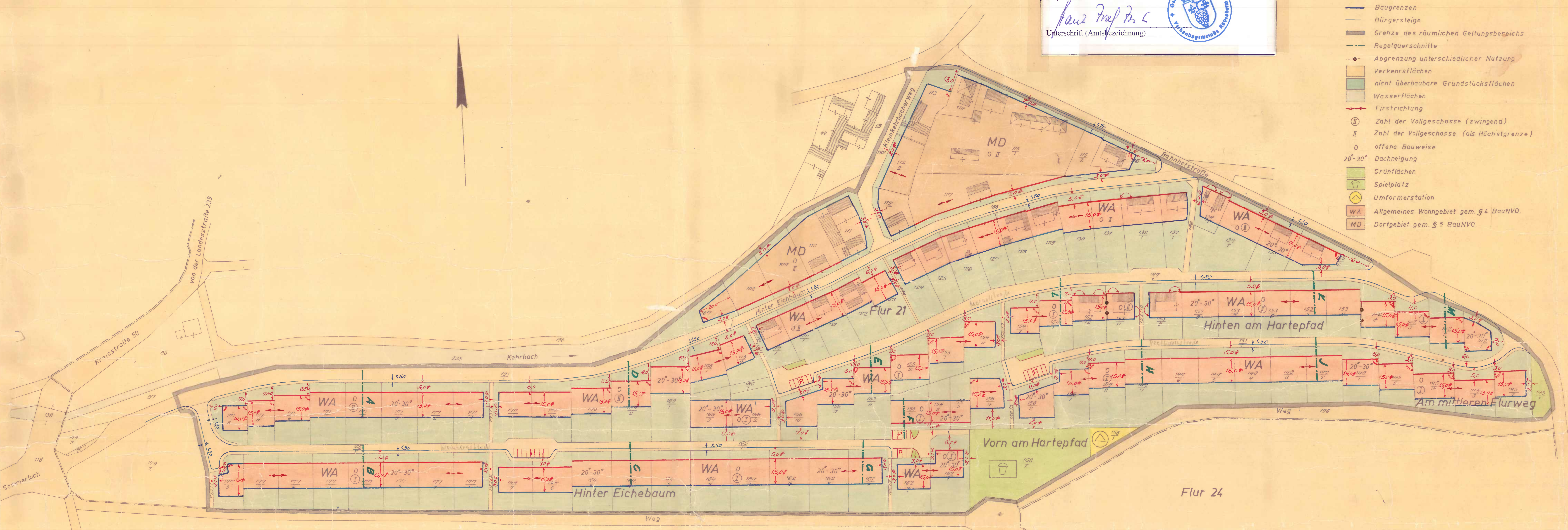
Wallhausen, 26.7.66
Ort, Datum

Karl Josef ...
Unterschrift (Amtszeichnung)



Zeichenerklärungen:

- schwarze Linien: Kartierung
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regelquerschnitte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Wasserflächen
- Firstrichtung
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise
- 20°-30° Dachneigung
- Grünflächen
- Spielplatz
- Umformerstation
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO



Anlage 1

Flur 20

Flur 24

Bebauungsplan
für das Teilgebiet in den Distrikten
"Hinter Eichebaum - Vorn am Hartepfad - Hinten am Hartepfad - Am mittleren Flurweg" Flur 21 in der
Gem. Wallhausen.
M. 1:1000

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Mai 1966
Kreisbauamt

[Signature]
Baumratsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 2. 7. 1966 bis einschl. 4. 8. 1966 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen, den ... den ...
... der Meister



Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BauG. am 24. 9. 1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Wallhausen, dem 24. 9. 1966
... der Meister



Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
Der Amtsbürgermeister als Ortspräsenzbehörde Wallhausen, den 13. Oktober 1966



In Vertretung
[Signature]
Amtsbeigeordneter

Gesehen!
Bad Kreuznach, den 14. 10. 1966
Der Landrat
des Kreises Kreuznach



Genehmigt!
behoört zur Verfügung vom 16. 5. 1967
Bezirksregierung Koblenz
im Auftrage



Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist eingeteilt in ein:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)
b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der BauNVO.
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 ^{maß} mindestens 4,0 m betragen.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartensflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben. Ist dies wegen der Gelände-Verhältnisse 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 Satteldächer zulässig.

Geschoßzahl:

Die Geschoßzahl 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 Gelände-Verhältnisse 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 nur südlich der Straße "Hinter Eichebaum" im Bereich der festgesetzten höchstzulässigen Geschoßzahl sowie südlich der Bahnhofstraße und der Straße Nr. 197/1 im Bereich der 2-geschossigen Bauweise (siehe Regelquerschnitt) zulässig und zwar nur zur Errichtung von Kellergaragen. Das übrige Kellergeschoß muß entsprechend den Regelquerschnitten angeschnitten werden.

Dachneigung und Dacheindeckung:

Im Bereich der höchstzulässigen Geschoßzahl bei eingeschossigen Gebäuden 40° und 50°, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°. Im übrigen Teilgebiet bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 20° und 30°. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Einfriedigungen:

Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeiserne Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von ca. 1,40 m zulässig. Bei Ranganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer aus natürliche Gesteine um ca. 0,20 m überragen, wobei Aufbauten eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Höhere Abgrenzungen sind erst hinter der Baulinie bzw. Baugrenze möglich, wobei dieselben eine Höhe von ca. 2,0 m nicht übersteigen dürfen.

Vorgartengestaltung:

Die Vorgartenflächen 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 sich im Bereich der vorhandenen Bebauung der Bauweise anzupassen. Im übrigen Gebiet sind die Gebäude entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu errichten.

Ausnahmen:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende gewerbliche Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im "Allgemeinen Wohngebiet",
- der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes auf Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist,
- der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze,
- der Über- bzw. Unterschreitung der festgelegten Dachneigung um höchstens 5° der Unterschreitung der Dachneigung bei einstöckigen Gebäuden mit 40° - 50° Dachneigung bis ca. 25°,
- der Errichtung von Gebäuden mit Walmdach
- der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses vorgesehen ist,
- der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- 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,
- der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und zwar nur auf den rückwärtigen Teil der Grundstücke, jedoch mit Ausnahme von Garagen nicht in den Vorgärten.