

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist "Dorfgebiet" gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Doppelhäuser eine Gesamtlänge von ca. 18.0 m nicht übersteigen dürfen.

Geschosszahl

Die Geschosszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Die Gebäude sind entsprechend den Festlegungen im Regelquerschnitt talseitig (straßenseitig) zweigeschossig zu errichten, wobei der Ausbau des freistehenden Untergeschosses zu Wohnzwecken möglich ist.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei den Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie her, als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist erst Ende des Stellplatzes, mindestens 5.0 m von der Straße erlaubt. Kann die Garagenzufahrt wegen ungünstiger Steigungsverhältnisse nicht als Stellplatz angelegt werden, so ist an anderer Stelle des Grundstücks entlang der Straße 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.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichung) ist in der Bebauungsplanurkunde festgelegt.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat entsprechend den Festsetzungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen 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

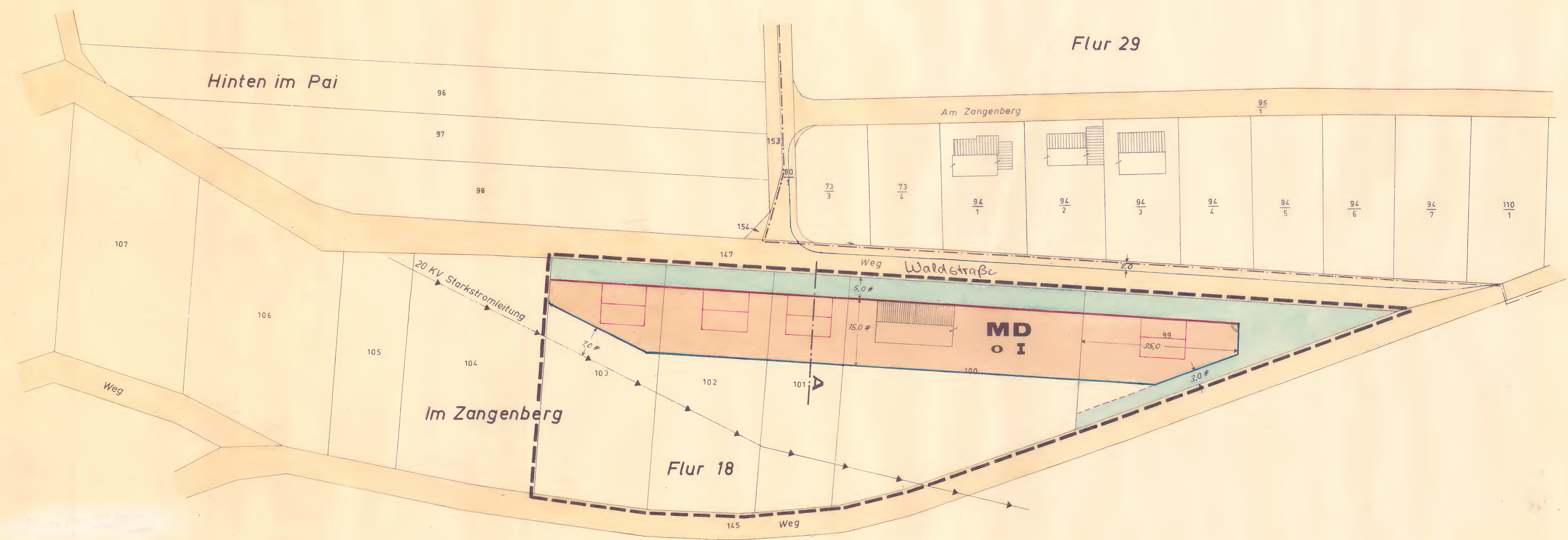
- a) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- b) der Abweichung von der festgelegten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0.50 m,
- c) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1.0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1.0 m,
- d) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Hinweis

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedigungen werden durch besondere Polizeiverordnung geregelt.

Zeichenerklärung

- schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baulinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regelquerschnitte
- Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- MD "Dorfgebiet" gem. § 5 der BauNVO
- Stellung der baul. Anlagen (Firststrichung)
- O Offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse
- Starkstromleitung



Anlage 1

Bebauungsplan

für das Teilgebiet in den Distrikten „Hinten im Pai – Im Zangenberg“ Flur 18 in der Gem. Wallhausen

M. 1: 625

Angefertigt: Bad Kreuznach, im November 1967
Kreisbauamt

[Signature]
Bauamtsrat

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 10.2.68 bis einschl. 28.2.68 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Wallhausen, den 13.3.1968
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des BBauG. am 13.3.1968 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Wallhausen, den 13.3.1968
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Genehmigt:
Gehört zur Verfügung vom 9. Aug. 1968 424-07

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag
[Signature]
Oberbaurat

