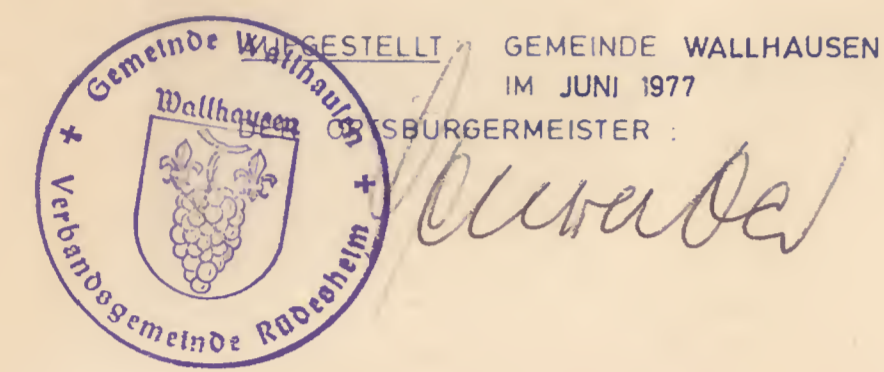


# ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

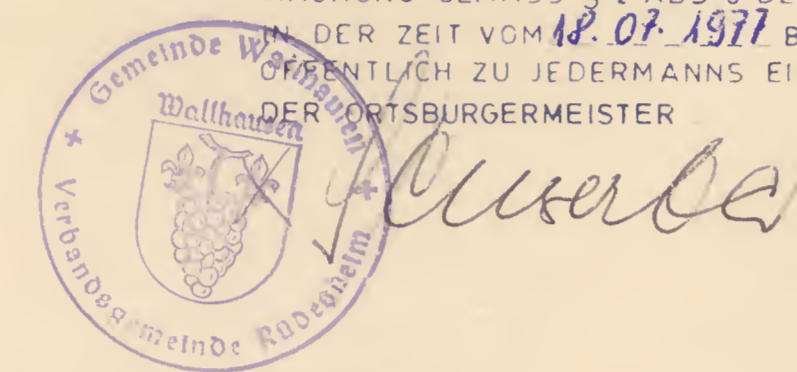
DER GEMEINDE  
WALLHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET  
„HINTEN IM PAI“ - FLUR 18 - M. 1:1000

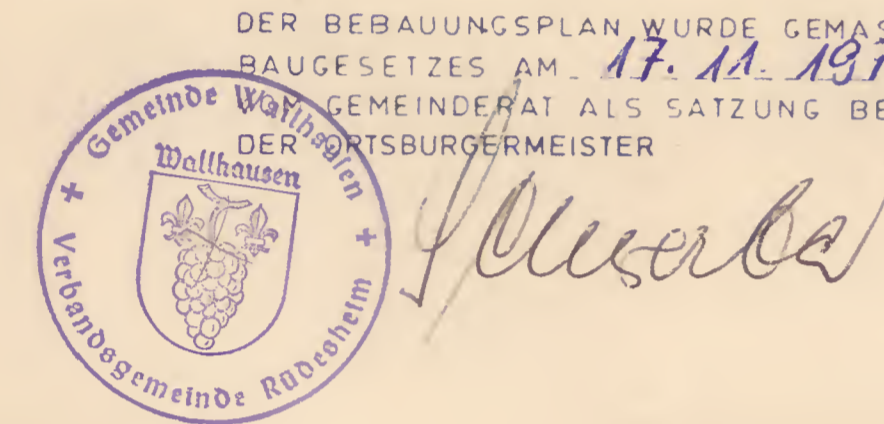
## ANLAGE 1



GESTELLT GEMEINDE WALLHAUSEN  
IM JUNI 1977  
BÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 1 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
VOM 19. DEZEMBER 1962 (BGBI. I S. 1237) ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ZEIT VOM 18. 07. 1977 BIS EINSCHL. 18. 08. 1977  
DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-  
MACHUNG GEMÄSS § 1 ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES  
VOM 19. DEZEMBER 1962 (BGBI. I S. 1237) ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN  
DER ZEIT VOM 18. 07. 1977 BIS EINSCHL. 18. 08. 1977

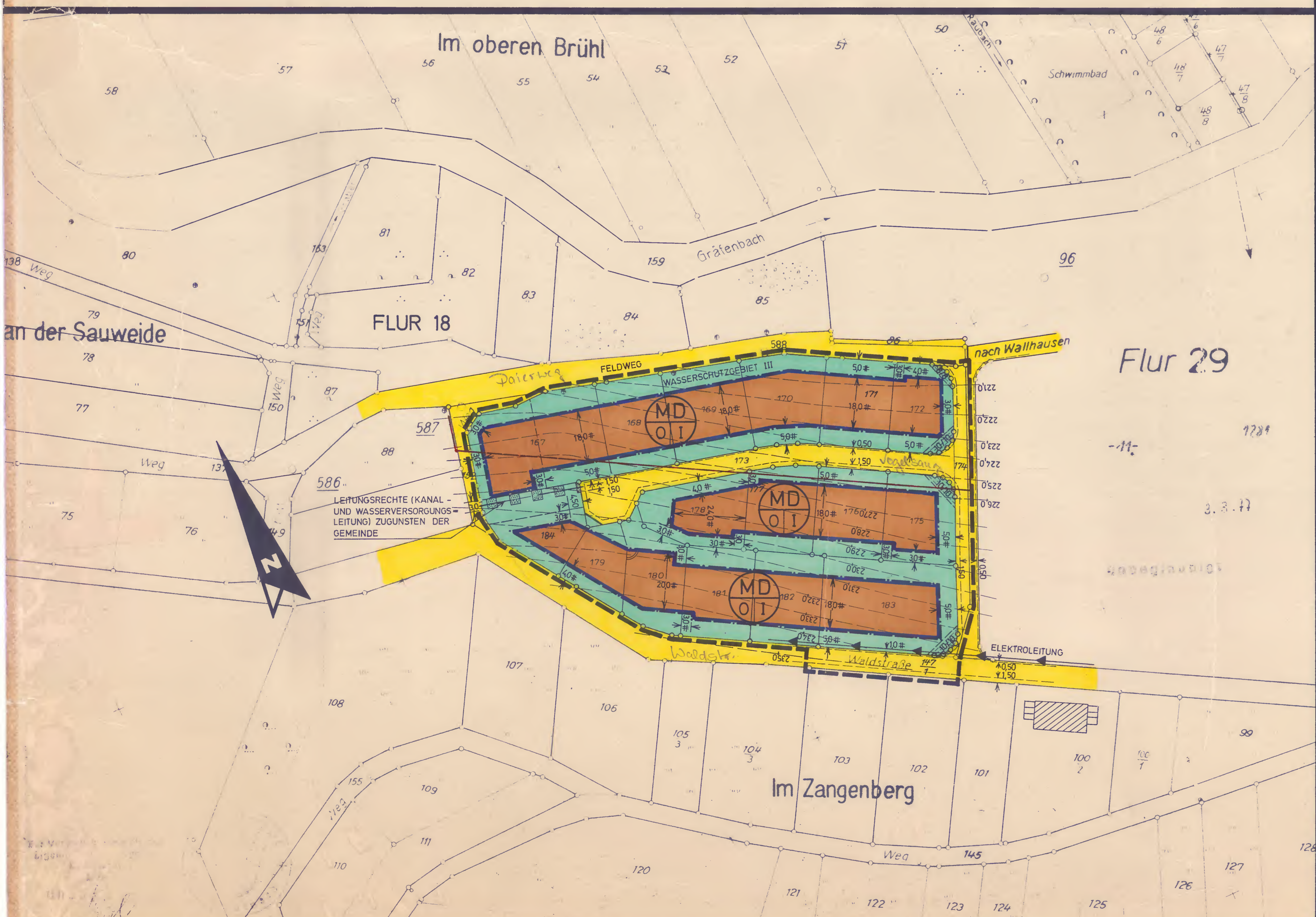


DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM 17. 11. 1977  
GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-  
BAUGESETZES AM 17. 11. 1977  
GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

GENEHMIGT  
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 10. Februar 1978  
AZ 6/60/610-13/309  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH



(Meiborg)  
Leitender Kreisrechtsdirektor



## TEXT:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)  
(Erster Abschnitt - BauNVO)
  - Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Das Teilgebiet ist "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBI. I S. 1237, mit Berichtigung BGBI. I 1969 S. 11).
  - Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.  
Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. starke Hanganschnitte, kann der Abstand auf 2,50 m bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes verringert werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben.  
Im Bereich der Sichtflächen ist eine Bebauung unzulässig.
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.  
Im Bereich der Sichtflächen ist eine Bebauung unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)  
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)  
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten eine GRZ von 0,4 und eine GPZ von 0,5.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (Dritter Abschnitt - BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.2 und 1.3 sind zu beachten.
- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)  
Bei den talseitigen Gebäuden (Oberkante Erdgeschoßfußboden) max. 0,60 m über der neuen Straßenhöhe, zu ermitteln in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Baugrenze.  
Bei den bergseitigen Gebäuden (Oberkante Untergeschoßfußboden) max. 0,80 m über dem gewachsenen Erdreich, zu ermitteln in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Baugrenze.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)  
Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtflächen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Nr. 16 Abs. 2 BBauG)  
Bei den Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 20° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.  
Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen.  
Im Bereich der Sichtflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

**Hinweis:**  
Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Wasserschutzgebiet der Zone III nach § 9 (3) BBauG eingetragen.

### ZEICHENERKLÄRUNG

- |     |                                     |    |                                      |
|-----|-------------------------------------|----|--------------------------------------|
| —   | Schwarze Linien: Kartierung         | ■  | Öffentliche Verkehrsflächen          |
| —   | Straßenbegrenzungslinien            | MD | Dorfgebiet                           |
| —   | Baugrenzen                          | ■  | Nicht überbaubare Grundstücksflächen |
| --- | Bürgersteige                        | O  | Offene Bauweise                      |
| —   | Höhenlinien                         | I  | Zahl der Vollgeschosse               |
| —   | Grenze des räuml. Geltungsbereiches | ☒  | Leitungsrecht zugunsten d. Gemeinde  |
| —   | Wasserschutzgebiet III              | ■  | Sichtflächen                         |