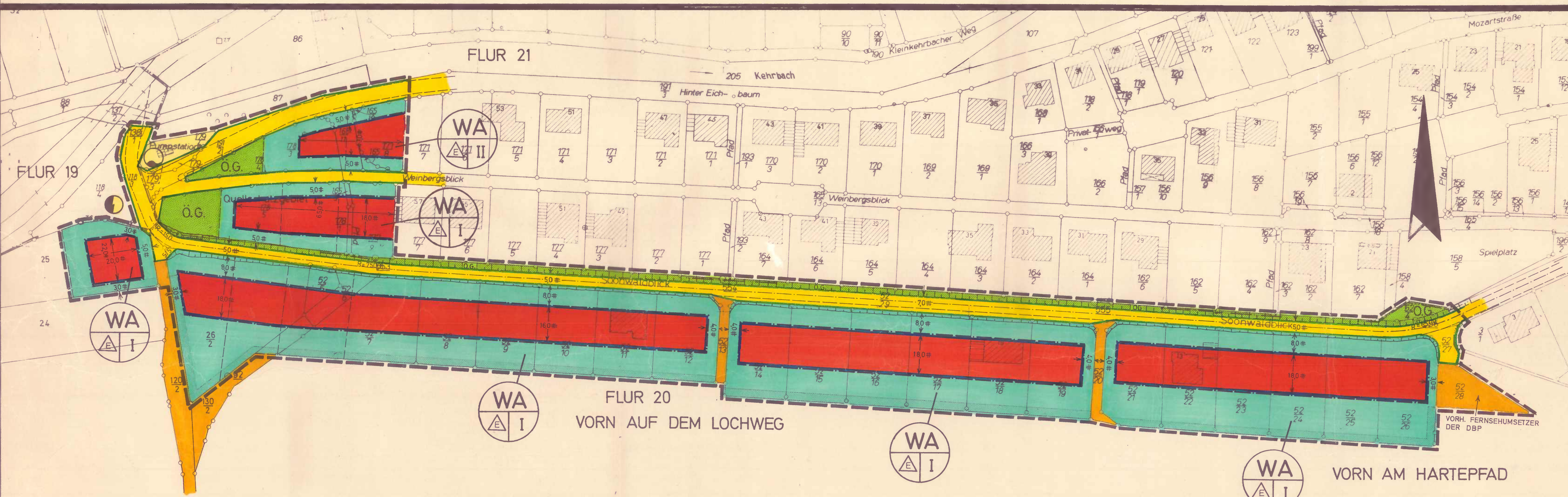


ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET " VORN AUF DEM LOCHWEG - VORN AM HARTEPFAD "

FLUR 19, 20 U. 21 - M. 1 : 1000

ANLAGE 1



S.I.

Ausfertigungsvermerk:
 Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.
 Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Wallhausen, 29.3.82
 Ort, Datum
Watz Prof. R.L.
 Unterschrift (Amtsbezeichnung)



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 Vereinfachungsnovelle 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. 63, BS 213-1), ~~Landesverordnung Rheinland-Pfalz~~
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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. Nr. 3/79).
 § 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) mit allen Änderungen.


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
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3; GFZ = 0,5	△
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 5 und 6 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigenbauten zum Ausbau des tal-seitig freistehenden Kellergeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt. Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	

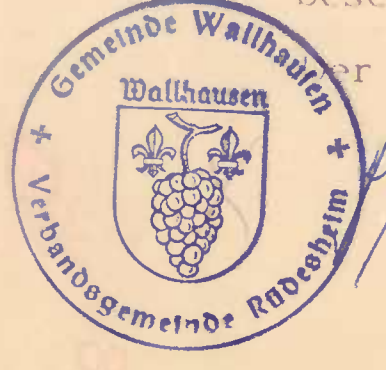
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 (1) müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben.
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Nur in begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 23 (1 u. 3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG, §§ 123 und 124 LBauO)
 - Dachneigung und Dachdeckung
Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen. Bei den talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 15° - 38° betragen. 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. Bei den Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - obererste Erdgeschosßfußböden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt.
Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BBauG)
Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit frei wachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.
- Flächen gem. § 9 (1) 26 BBauG
Die im Plan eingetragenen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind verbindlich, wobei die talwärts gelegenen Böschungen angeschüttet werden können.


Planzeichen

— Schwarze Linien: Kartierung	— Öffentliche Verkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Straßenmittellinien	WA Allgemeines Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.
— Baugrenzen	△ Nur Einzelhäuser zulässig
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse max.	GFZ Geschosflächenzahl
— Bürgersteige	— Feldwege
— Flurgrenze	O.G. Öffentliche Grünfläche
— Pflanzgebot	— Trafostation
— Böschungen	— Pumpwerk (Wasser)
	— Versorgungsflächen

Aufgestellt: im Februar 1982
 Aufstellungsbeschluss vom
 Ortsbürgermeister

Watz

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss
 durch den Ortsgemeinderat vom 08. 03. 1982
 in der Zeit vom 05.04.82 bis einschli.
 05.05.82 nach § 2a (6) BBauG ausgearbeitet
 Ortsbürgermeister

Watz

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10
 des Bundesbaugesetzes am 22.07.82
 vom Ortsgemeinderat als satzung
 beschlossen.
 Ortsbürgermeister

Watz

Genehmigt:
 Gehört zum Bescheid vom 06. 09. 1982
 Az.: 6/60/610 - 13 / 563
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach
 i. V.

Meiborg
 LEITENDER KREISRECHTSDIREKTOR

Rechtsverbindlich
 Durch Bekanntmachung vom 16. 09. 1982