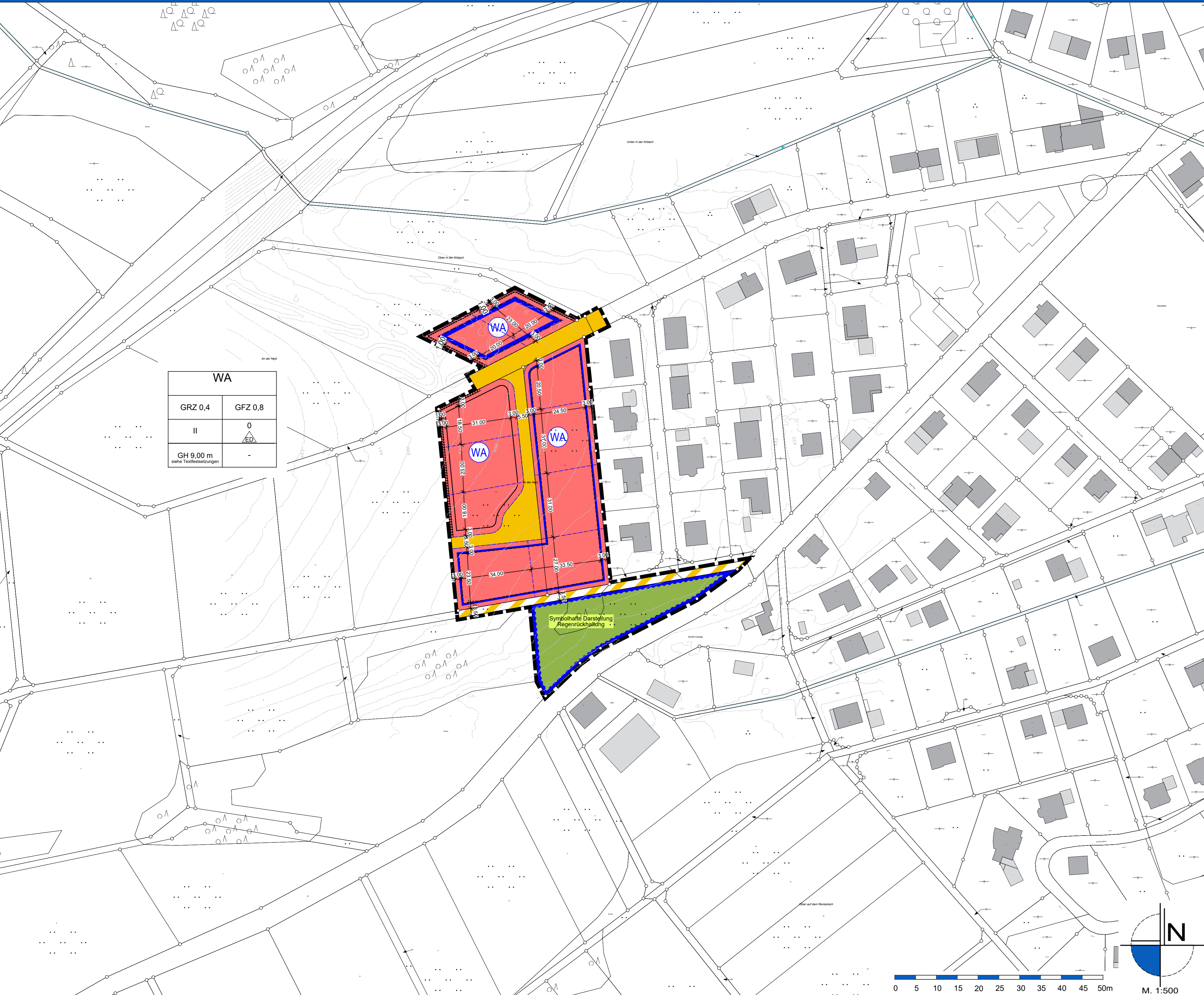
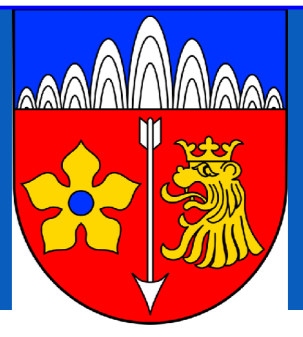
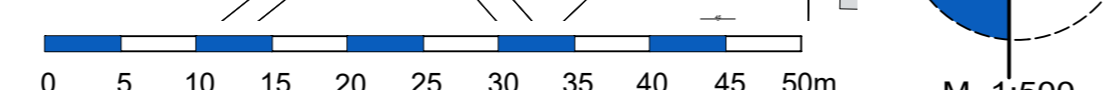


Ortsgemeinde Wallenborn

Bebauungsplan "In der Heid II"



WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	0
GH 9,00 m	



Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt
Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschosflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhe max. 9,00 m.

Begriffsdefinitionen:
Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder der Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Putzdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern
eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 500 m².
(Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umlegung zum Sollanspruch.)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 (6), 14 und 23 (6) BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedrungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedrungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvordächer einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenentwürfe können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)
1. Zahl der Stellplätze und Garagen
Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen
1. Allgemeine Festsetzungen
Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:
- Bäume I, Ordnung: Heister, 150 -175 cm hoch
- Bäume II, Ordnung: Heister, 125 -150 cm hoch
- Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen 100 - 125 cm hoch

Bei dem im Rahmen der grünordnerischen Vorhaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenzahl aus dem in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntblaubiger oder panaschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubbolzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Begründung von Fassaden werden in die Liste "F" enthaltenden Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

2. Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet
Maßnahme 1 (M1): Pflanzen einer Strauchhecke auf 170 m der Planfläche
Entsprechend der Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen) ist eine Eingrünung (Strauchpflanzung) aus heimischen Sträuchern anzulegen. Es sind heimische Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch, zu verwenden. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf.

Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliges Dreieckverband“ ausgeführt. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex. Die festgesetzte Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind nur bis auf eine Höhe von 2,50 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober – Ende Februar) zulässig.

Pflanzenwahl/Pflanzenqualität
Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden; die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Prunus spinosa – Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Salix purpurea – Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Maßnahme 2 (M2): Mindestdurchgrünung privater Flächen
Ist 200 cm überschrittener privater Grundstücksflächen sind mindestens
- 1 Baum I, Ordnung gem. Liste "A" oder
- 1 Baum II, Ordnung gem. Liste "B" oder
- 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher gem. Liste "C" zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtige Grundbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste "E" verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind pflegerisch anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahme 3 (M3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergedämmte Decke, HGT-Decke (hydrotauchig gebundene Tragschicht), Rasengitterlästler, wasserdurchlässiger Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Externe Maßnahme 4 (M4): Beispiel Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Gliedhaferwiese
Aus einem intensiv genutzten Acker soll eine mindestens mäßig artenreiche Gliedhaferwiese entwickelt werden. Eine geeignete Fläche oder alternative Maßnahme muss nach festgelegt werden. Dazu sollen folgende Maßnahmen erfolgen:

Textfestsetzungen

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt muss eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artenreichen Gliedhaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Gliedhaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Der Acker wird hierbei neu eingesät.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.
- Düngung: Der Einsatz jegliches Düngers und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Pflege: Striegeln mit Wiesennegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung mit max. 1 RGV ha vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich.
- Das Mulchen sowie der Umbruch der Flächen ist untersagt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu folgendes im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen:
Südlich an das Plangebiet grenzt der Biotopkomplex „Feuchttälchen südwestliche Wallenborn“. An hierbei handelt es sich um ein ökologisch hochwertiges Gebiet, mit einem naturschutzfachlich sehr hohem Entwicklungspotential. Entsprechendes Gebiet würde sich optimal zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen anbieten.

Umsetzungszentrum der Maßnahmen
M1 – M4 in der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen
V1 Baubeginn und Rostung im Winterhalbjahr (Oktober bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
V3 Verzicht auf Nacharbeiten und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen
V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
V6 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenmässe
V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Farbe etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen
V10 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Hinweise
Vermeidung des Niederschlagswasser im Plangebiet (Hinweis 1)
Versickerung des Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dazu sollen primär Rasenfächern u.a. als Fläche Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.

Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben gesichert werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf enthalten über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verpeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX-Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkl/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX-InfoBlatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

5. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

6. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumplanungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumplanungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekommunikations-Unternehmens ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

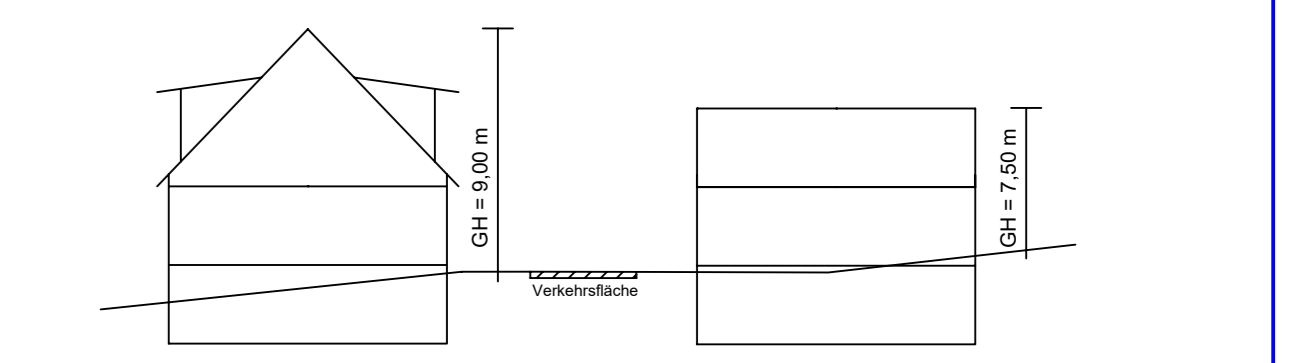
Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	0
GH 9,00 m	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise

Systemskizze



Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wallenborn hat in seiner Sitzung vom ... 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Heid II“ vom Grundsatz her beschlossen. Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt.	Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... 2024, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am ... 2024 und die Bekanntmachung im Internet am ... 2024 in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... 2024 gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom ... 2024 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... 2024 bis einschließlich ... 2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am ... 2024 und im Internet am ... 2024 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfist vorgebracht werden können.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wallenborn beschloss am ... 2024 den Bebauungsplan „In der Heid II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung.
Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister	Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister	Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister	Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister
Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Wallenborn überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit bekräftigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten Der Bebauungsplan „In der Heid II“ ist am ... 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.	Planunterlage Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung) vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/EL-VermeGeoRP Januar 2023. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.	
Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister	Wallenborn, den ... 2024 (Günter Mehies) Ortsbürgermeister		

Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Regenrückhaltebecken

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen

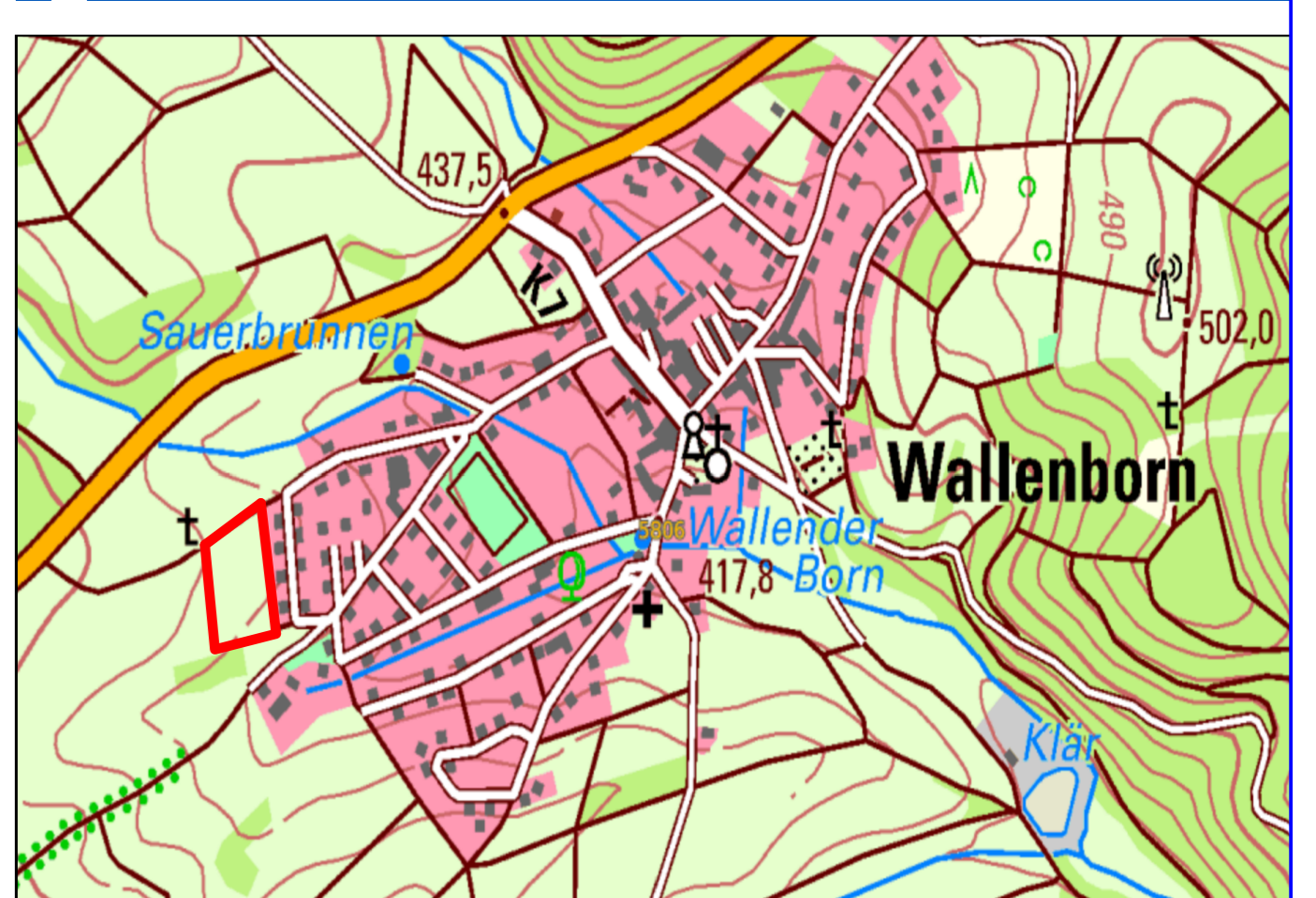
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Wallenborn Bebauungsplan "In der Heid II"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Wallenborn	Projektnr.: 01-861
Phase: Vorentwurf	Stand: März 2025
Bearbeitet: Rolf Weber Yannik Weber	Maßstab: 1:500
Waldstrasse 14 56766 Ulmen	
Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111	