BAUM- U. HECKENARTEN ZUR AUSWAHL

UNGESCHNITTENE MISCHHECKEN

FELDROSE (ROSA ARVENSIS)
FLIEDER (SYRINGA VULGARIS)
HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA)
HASELNUSS (CORYLUS AVELLANA)
HOLUNDER (SAMBUCUS NIGRA)
KORNELKIRSCHE (CORNUS MAS)
PRALFENKIRSCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS)
SANDDORN (HIPPOPHAE RHAMNOIDES)
SCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS · LANTANA)
SCHOTTISCHE ZAUNROSE (ROSA RUBIGINOSA)
SPIERSTRAUCH (SPIRAEA ARGUTA)
TRAUBENKIRSCHE (PRUNUS PADUS)
WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA · OXYACANTHA)

HECKEN ÜBERSTELLT MIT BAUMEN 2 GRÖSSE (EINZELN ODER IN DREIER-TRUPPS)

EBERESCHE (SORBUS AUCUPARIA)
FELDAHORN (ACER LAMPESTRE)
MÜHLBEERE (SORBUS ARIA)
ZIERAPFEL (MALUS FLORIBUNDA)

BAUMARTEN

(VORGARTEN U. ORTSRANDBEPFLANZUNG)

OBSTBÄUME

ATLAS ZEDER (CEDRUS ATLANTICA)
BERG-AHORN (ACER PSEUDOPLATANUS)
BERG-ULME (ULMUS GLABRA)
EDELKASTANE (CASTANEA SATIVA)
FLATTER-ULME (ULMUS EFFUSA)
HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS)
KIEFER (PINUS SILVESTRIS)
LIBANON-ZEDER (CEDRUS LIBANI)
OXELBEERE (SORBUS INTERMEDIA)
SAND-BIRKE (BETULA PENDULA)
SPEERLING (SORBUS DOMESTICA)
WINTERLINDE (TILIA CORDATA)

GEWÄSSERBEGLEITENDE BAUMARTEN

ESCHE (FRAXINUS EXCELSIOR)
SCHWARZ-ERLE (ALNUS GLUTINOSA)
TRAUERWEIDE (SALIX ALBA TRISTIS)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bei den Wohngebäuden zwischen der Planstraße "A" und dem Hainbach darf die Traufhöhe talseitig 6,50 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht überschreiten.

2. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

3. Mit der baulichen Erschließung des Baugebietes, darf erst begonnen werden, wenn die Versorgung durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes "Walsheimer Gruppe" und die Entsorgung über die gemeindliche Kanalisation mit Anschluß an die zentrale Kläranlage in Hochstadt sichergestellt ist.

4. Der an den Einmündungen der Planstraße "A" und Planstraße "B" in die K 55 eingetragene Sichtwinkel ist von jeglichem Anbau und sichtbehindernden Anpflanzungen freizuhalten. Höhe der Anpflanzungen maximal 1,00 m.

5. Das ausgewiesene Geh- und Fahrrecht entlang des Hainbaches wird zugunsten der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land festgesetzt.

6. Das im Plan eingetragene Leitungsrecht von der L 513 bis zum Wohnweg "d" wird zugunsten der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land und dem Straßenbauamt Speyer sowie das Leitungsrecht von der Planstraße "B" bis zum Hainbach wird zugunsten der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und das Pflanzen von Bäumen, Hecken ist auf den ausgewiesenen Leitungsrechten untersagt.

7. Auf den im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen errichtet werden.

Ausnahmsweise ist die Errichtung eines Umspannpunktes der Pfalzwerke in diesem Bereich erlaubt.

8. Die Garagen sind 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.

9. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu der im Norden des Baugebietes entlangführenden L 513 dürfen nicht angelegt werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

10. Dachneigungen:

a) Alle eingeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dächern von 28 ° oder 38 ° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind nur bei den 38 ° geneigten Dächern zulässig.

b) Alle zweigeschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach von 28 ° bis 30 ° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.

11. Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Bepflanzungen zulässig. Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend und sollte, wo es die Platzverhältnisse zulassen, in diesem Bereich vorgenommen werden. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen. Die Pflanzung einzelner weiterer Bäume und Sträucher ist erwünscht.

12. Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

13. Einfriedigungen sind nicht höher als 1,00 m anzulegen. Die notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zu den Gebäuden sind im Rahmen ihrer Funktion zu dimensionieren.

Die Einfriedigungen nördlich des Hainbaches sind in einem Abstand von 4,00 m gemessen von Böschungsoberkante zu errichten.

14. Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

15. Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Walsheim hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes "West" beschlossen.

Die Ausweisung des Gebietes wurde notwendig, da keine freien Bauplätze in Walsheim zur Verfügung stehen und die Nachfrage nach Bauplätzen enhält.

Das geplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ausgewiesen.

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabel. Zur Aufnahme dieser Kabel müssen auf jeder Straßenseite Bürgersteige von mindestens 1,00 m Breite vorgesehen werden.

Das Baugebiet kann an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes "Walsheimer Gruppe" angeschlossen werden.

Das Baugebiet kann an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage in Hochstadt angeschlossen werden. Es ist in dem genehmigten Gesamtkanalisationsentwurf von Walsheim nicht erfaßt. Es ist daher unverzüglich ein Ergänzungsentwurf zum Gesamtkanalisationsprojekt aufstellen zu lassen und vor Genehmigung des Bebauungsplanes dem Wasserwirtschaftsamt Neustadt an der Weinstraße zur Prüfung vorzulegen.

Die Deutsche Bundespost, Fernmeldebaubezirk Landau ist rechtzeitig - sechs Monate vor Baubeginn der Straßen und Bürgersteige-zu unterrichten, damit die Fernmeldekabel verlegt werden können.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des BBauG vorgesehen. Die Flächen des Gemeindebedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Die Wohnwege "c" und "d" sollten als Kinderspielstraßen ausgebaut werden. Die Oberfläche dieser Wege sollte sich in Material, Farbe und Struktur von der Verkehrsfläche deutlich abheben. Eine Abgrenzung zur Planstraße "A" durch eine Bordsteinkante wird empfohlen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. 700.000,-- DM.

Detaillierte Kosten:

1. Kanalisation	320.000,-- DM
2. Wasserversorgung	30.000,-- DM
3. Stromversorgung	4.000,-- DM
4. Straßenbau	260.000,-- DM
Brückenbauwerk	10.000,-- DM
5. Planungskosten	63.000,-- DM
6. Umlegungs- u. Vermessungskosten	8.000,-- DM
7. Sonstiges	5.000,-- DM
Gesamtaufwand für die Erschließung	700.000,-- DM

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsjahr ..... haushaltsmäßig bereitgestellt.

Hinweis:
Die Ziffern 10 und 11 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauenträgen im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Die Ortsgemeinde Walsheim hat in der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.1984 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "West" beschlossen.

Die Ortsgemeinde Walsheim ist Eigentümer des Baugrundstückes Pl.Nr. 1900/4 im Baugebiet "West".
Nachdem verschiedene Verkaufsverhandlungen an der Größe des Baugrundstückes gescheitert sind, soll das Grundstück in zwei Bauplätze aufgeteilt werden. Hierfür müssen die überbaubaren Flächen in diesem Bereich geändert und die Zufahrtsmöglichkeiten neu geregelt werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981-Planz V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834)
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung.

● DER GEMEINDE-/~~STADT~~RAT Walsheim HAT AM 1.3.1984 DIE ~~AUFSTELLUNG~~/ ÄNDERUNG/ ~~ERWEITERUNG~~ DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 27.4.1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

● DER ORTSGEMEINDE-/ STADTRAT - HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBauG AM - DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM - ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE OFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM - DURCHGEFÜHRT.

● DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 14.5.1984 BIS EINSCHL. 15.6.1984, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-/~~STADT~~RATES VOM 17.4.1984 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 4.5.1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

● WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN keine BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-/ STADTRATES VOM - BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM - MITGETEILT.

● DER GEMEINDE-/ ~~STADT~~RAT HAT NACH § 10 BBauG AM 5.7.1984 DEM BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Walsheim, DEN 28. September 1984

Ortsgemeinde Walsheim (DIENSTSIEGEL)

(Heil)
Orts(BÜRGERMEISTER)

● GENEHMIGUNGSVERMERK: FERTIGUNG

I. FERTIGUNG
Genehmigt
mit Verfügung vom 9.10.84
Az.: 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 9.10.84
Kreisverwaltung:
Bauabteilung:
Amtsrat

● DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 19. OKT. 1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

Landau i. d. Pf., den 23. OKT. 1984
Verbandsgemeindeverwaltung
Landau-Land
I.A.:

ZEICHENERKLÄRUNG

ART D. BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET

MASS D. BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.5) / (0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE
BAUGRENZE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG
WOHNWEG

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

VERSORGUNGSANLAGEN

UMFORMERSTATION

GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
BEGRENZUNG DER 1 ÄNDERUNG
GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
AUFZUH. GRUNDSTÜCKSGRENZE

BESTANDSANGABEN

BEST. WOHNGEBÄUDE
BEST. NEBENGEBÄUDE
1910 / 1900/7 FLURSTÜCKSNUMMER / NEUE FLURSTÜCKNUMMER
170 HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER NORMALNULL (NN)
GEWÄSSER (HAINBACH)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (SICHERHEITSABSTAND D. L 513 U. K 55)
SICHTDREIECK
GEPL. BRÜCKENBAUWERK
LF LEITUNGSRECHT
GF GEHRECHT
F FAHRRECHT
ZU BELASTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

PFLANZGEBOTE

ORTSRANDBEPFLANZUNG
EINZELBÄUME
BAUMGRUPPEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	BAUWEISE

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10000

BEBAUUNGSPLAN
· WEST ·
1. Änderung
DER ORTSGEMEINDE
WALSHEIM

ANLAGEN FÜR NIVELLEMENT BLATT-NR. 203a, 203a1 - 203a4	DATUM: 10.04.84
	BEARB. GEZ.: Jä / Zorn
	GEPR.:
KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE · BAUABTEILUNG · K. K. Kl.	MST.: 1 : 1000
	PROJ.-NR.: LL 111
	BLATT-NR.: 1
	BLATT-GR.: 106/60