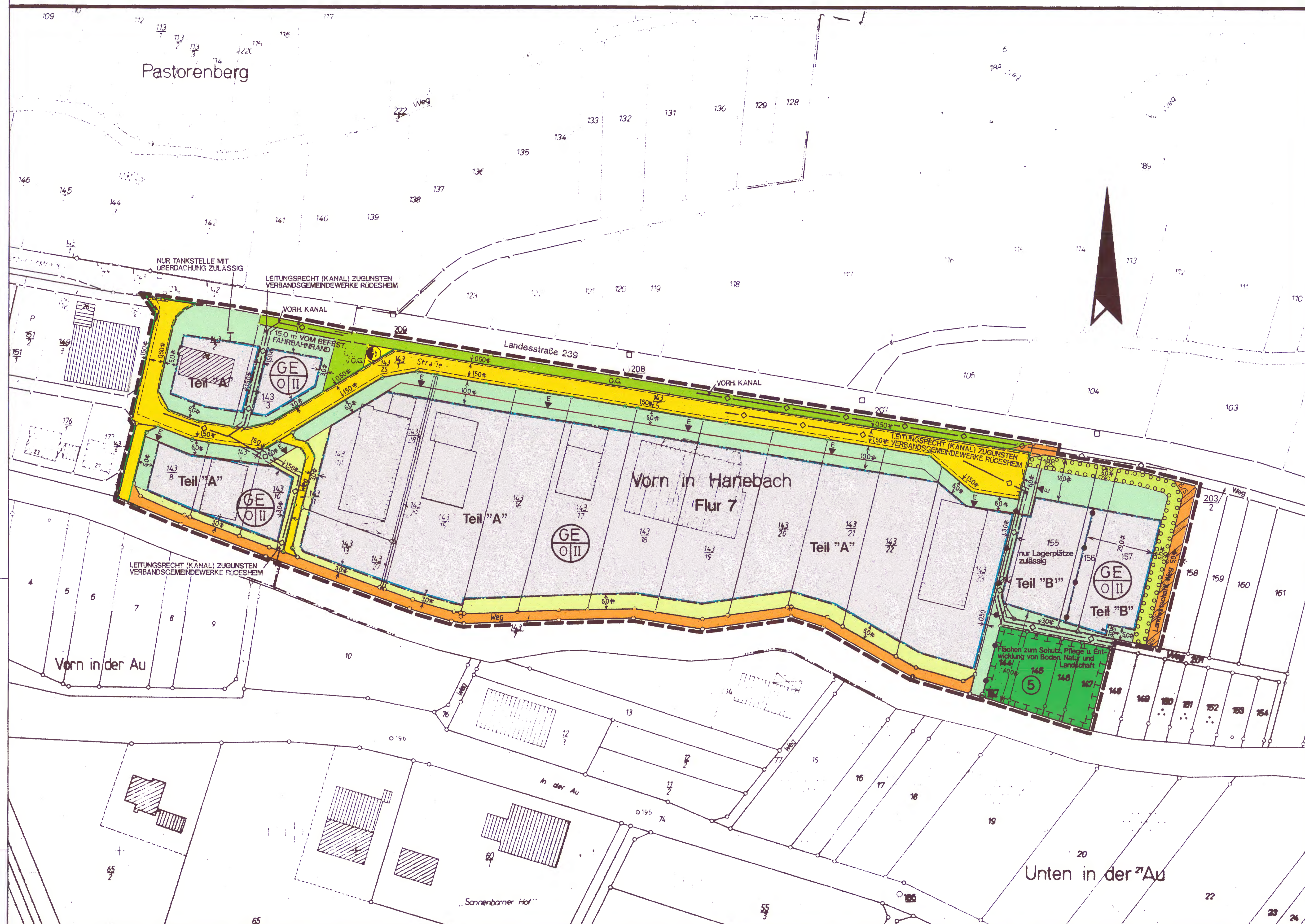


ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG  
**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN**  
 FÜR DAS TEILGEBIET "VORN IN HANEBACH" - FLUR 7  
 M. 1:1000

ANLAGE 1



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche geänderte Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Textfestsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1) BauGB § 15, 17 BauNVO			Bauweise § 9(1) 2) BauGB § 22(2) BauNVO
	Z	GRZ	GFZ	
Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO (Teil „A“)	II	0,8	1,2	O
Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO (Teil „B“)	II	0,6	0,9	O

Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO (Teil „B1“) – hier sind nur Lagerplätze zulässig.  
 Es sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchsstörenden und rauchbelästigenden Emissionen ausgehen

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9(1) 4 BauGB, §§ 12, 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO -  
 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch auf den hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
 Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Lagerplätzen freizuhalten.  
 Auf in der Planurkunde mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Flächen gem. § 9(1) 11 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO  
 Im Bereich der Landesstraße 239 sind Zu- bzw. Ausfahrten unzulässig, jedoch hiervon ausgenommen ist die bestehende Tankstelle.  
 Der Ausbau des neuen landwirtschaftlichen Weges ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB -  
 Private Grundstücksflächen - § 9(1) 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 88 LBAuO -  
 1) Auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind großkronige Bäume die gruppenartig zusammenzufassen sind, zu pflanzen.  
 2) Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; entlang der Wegeparzelle Nr. 203/2 und dem neuen landwirtschaftlichen Weg ist in einer Breite von 6,0 m eine vierreihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzaue zu pflanzen bzw. zu erhalten (Gehölzqualität vorzugsweise nach Pflanzliste).  
 3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneten Stellen, insbesondere auf den Stellplätzen, im Bereich der Verwaltungs- und Wohngebäude großkronige Bäume sowie heimische Sträucher zu pflanzen.  
 4) Die in der Planurkunde im Teil „B1“ festgesetzten Lagerflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Abstandspflaster o.ä.) auszuführen.  
 Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9(1) 20 u. 25 BauGB -  
 Diese Fläche ist zur Entwicklung und Pflege einer artenreichen einschürigen Feuchtwiese festgesetzt.  
 Öffentliche Grünfläche - §§ 9(1) 15 und 9(1) 25 BauGB -  
 Die in der Planurkunde ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Blendschutzpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen.  
 Zuordnungsfestsetzung - § 9 (1a) Satz 2 BauGB -  
 Die nach § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Privatgrundstücken und den öffentlichen Flächen anteilmäßig als Sammlersatzmaßnahme zugeordnet.  
 Weitergehende Ausführungen sowie vorzugsweise zu verwendende Pflanzen sind dem landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Flächen gem. § 9(1) 21 BauGB  
 Ein Leitungsrecht (Kanal) wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO -

- Dachneigung  
 Bei 1-geschossigen Hauptgebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.  
 Bei 2-geschossigen Hauptgebäuden darf die Dachneigung 10° - 38° betragen; ein Kniestock ist unzulässig.  
 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.
- Dacheindeckung  
 Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig; hiervon ausgenommen sind Flachdächer.
- Einfriedigungen  
 Einfriedigungen sind nur als max. 2,0 m hohe Maschendrahtzäune einschl. eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.  
 Falls nicht verbindlich in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt, sind Einfriedigungen auch auf den Grundstücksgrenzen zulässig.

PLANZEICHEN

—	SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG	■	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN	■	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
—	BAUGRENZEN	GE	GEWERBEGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
—	BÜRGERSTEIGE	Ö.G.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	FLÄCHEN (GEM. § 9 (1) 20 BAUGB)	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
O	OFFENE BAUWEISE	VERKEHRSFL. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG-WEG / LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG	GRZ
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
—	LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERBANDSGEMEINDEWERKE RÜDESHEIM	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	E	EINFRIEDUNG
●	TRAFOSTATION	○	ORDNUNGSNUMMER
T	TANKSTELLE (VORHANDEN)		

VERFAHRENSMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 24. April 1997  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 25. Oktober 2000 in der Zeit vom 22. Januar 2001 bis einschließlich 22. Februar 2001 nach § 3 BauGB aufzulegen.  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 25. Februar 2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 23. Mai 2002

Ausfertigungsvermerk:  
 Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
 Ort, Datum Wallhausen, den 10. Mai 2002

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

