

FÜR DAS TEILGEBIET "HASENSPRUNG, HINTER ZEINE", FLUR 3

4. Bauplatz 492

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

M I MISCHEGEBIET
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
hier: z. B. 0,4

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
hier: z. B. 0,25

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
hier: z. B. II (Drei)

TH max TRAUFGHÖHE
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
hier: z. B. MAXIMAL 6,50m rel. Höhe

FH max FIRSHÖHE
§§ (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
hier: z. B. MAXIMAL 12,00m rel. Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E NUR EINZELHÄUSER
ZULÄSSIG
§§ (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO

B BAUGRENZEN; UMFANGUNG
DER ÜBERBAUB. FLÄCHEN
§§ (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

S STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
§§ (1) Nr. 11 BauGB

S STRASSENBEGRENZUNGSLEINIE
§§ (1) Nr. 11 BauGB

S VERKEHRSFLÄCHEN BES.
ZWECKBESTIMMUNG
hier: FUSSWEG
§§ (1) Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

G ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE,
ZWECKBESTIMMUNG:
PARKLÄNDE
§§ (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

W WASSERFLÄCHE
§§ (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§§ (1) Nr. 28 BauGB

7.2 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§§ (1) Nr. 25a BauGB

8. Sonstige Planzeichen

76 GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS
§§ (7) BauGB

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

76 FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURGRENZE

Planzeichen entsprechend Anlage zur PlanVO 1990 oder
ähnlichem, alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildet der Auszug aus dem Liegenschaftskataster
der Rahmenkarte 45 1125 D



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLÖNE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	M I
GRUND- FLÄCHENZAHL (GRZ)	GRZ 0,25
GESCHOSS- FLÄCHENZAHL (GFZ)	GFZ 0,4
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	Z = II
BAUWEISE	E
TRAUFGHÖHE	TH max = 6,50 m (Taf)
FIRSHÖHE	FH max = 12,00 m
WOHN- EINHEITEN	wE max = 3
DACHNEIGUNG	30° - 38°
	M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenüberbauten

ausnahmsweise zulässig sind (Einschränkung nach § 15 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schaufenster- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind (Ausnahme nach § 15) und § 16 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 43 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Als maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:

GFZ = 0,4

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

GRZ = 0,25

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgesetzt:

Z = II (zwei)

2.2.1 Als maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:

GFZ = 0,4

2.2.2 Auf die Ermittlung der Geschosfläche werden auch außerhalb der Vollgeschosse sämtliche Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswand angerechnet (§ 16 BauNVO).

2.4 Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen wird festgesetzt:

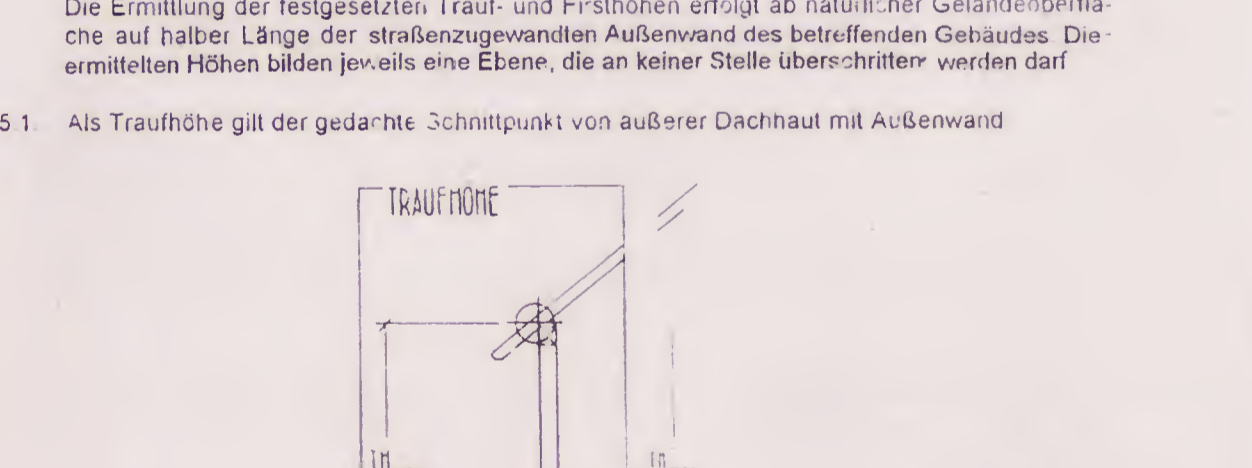
Überschreitung maximal 25 v.H.

Werden die betreffenden Flächen mit nichtwässrig wasserundurchlässigen Materialien (Verkehrswegleistung pro m² min. 400 l / sec * ha) befestigt wird ein Quadratmeter derartig befestigter Fläche nur mit 60 v.H. angerechnet. Rinnen und Einfassungen auf Mittelstreifen bzw. in Betonrinnen oder sonstige Teillösungen ohne Verankerungsmöglichkeit werden als einer Fläche von 1,00m² getrennt erfasst und für die Ermittlung des Gesamtwertes mit 100 v.H. angerechnet (§ 16 BauNVO).

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firshöhe begrenzt (§ 16 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Nr. 4 BauNVO).

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firshöhe erfolgt ab natürlicher Geländeoberfläche auf halber Länge der stützseitigen Außenwand des betreffenden Gebäudes. Die ermittelten Höhen beinhalten jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schichtpunkt von außenem Dachstuhl mit Außenwand



Als maximale Traufhöhe wird höchstens 6,50 m festgesetzt. Bogenrisse können tiefer errichtete Höhenpunkte um max. 2,00m überschreiten werden.

2.5.2 Als Firshöhe gilt die maximale Höhe der Dachdeckung



Als maximale Firshöhe wird höchstens 12,00m über natürlichem Geländeniveau bezogen auf die halbstellige Außenwand des Gebäudes festgesetzt.

3. Bauweise

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Unterstützende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14(1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze und Garagen können zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze errichtet werden (§ 14(1) i.V.m. § 23 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO, vgl. hierzu auch § 1.5. "Baugrenzen" und § 1.5. "Befestigung von Pavillanflächen").

6. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Wohngebäude sind maximal 3 (drei) Wohneinheiten zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind in 2,00m eines sogenannten Mischprofils auszubilden. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Sichtplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Regensteine, Regenrinne, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässiger Asphalt). Die Mindestverkehrsgeschwindigkeit nach 2.4.2er Absatz ist zu beachten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Die Flächen sind entlang der Kreisstraße auf einer Tiefe von min. 5,00m als geschlossene Gehstraßenflächen unter Beachtung u.a. Planzeichen mit einem Straußpro 2,00m zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einem Anteil von min. 30 v.H. mit Strauch- und Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die u.a. Planzeichen ist zu beachten. Die unterschiedlichen Arten in der Pflanzliste sind besonders zu empfehlen. Anstelle der angeführten Qualitäten gelten für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lediglich die formalistischen Qualitätsanforderungen.

9.2 Pro 50m² versiegelter bzw. überbauter Fläche ist ein ein Rückhaltevolumen von 0,50m³ nachzuweisen. Eine Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

9.3 Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme (Ermittlungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen) durchzuführen und dauerhaft zu offen.

9.4 Der Mutterboden ist gemäß DIN 18 915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleifen und Lagerung zu schützen. Der getriggerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der Grünflächen wieder einzubauen.

10. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwindende Strauchpflanzungen nach unten stehender Pflanzvorzuehmen

Auswahl der Strauchpflanzungen (Pflanzhöhe min. 20v. bis 100cm)

Berberis vulgaris	Berberis
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Hesse
Cornus stolonifera	Weißdorn
Gaultheria procumbens	Schänke
Lonicera xylosteum	Lonicere
Prunus mahaleb	Felsenbirne
Rosa canina	Schöne
Rosa rugosa	Hundsrose
Rosa spinosissima	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Rotenelbe
Salix purpurea	Purpurnelbe
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Auswahl der Bäume 1. Ordnung

Messgröße: Stammhöhe, 3x vergrößert, Stammumfang 10 - 12 cm

Acer platanoides	Spatzobst
Tilia cordata	Weidenleide
Quercus petraea	Traubeneiche

Auswahl der Bäume 2. Ordnung

Messgröße: Stammhöhe, 3x vergrößert, Stammumfang 10 - 12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Waldkirche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Sperberle
Sorbus omorica	Schneidobst
Regionaltypische Obst- hochstammesorten, z. B.:	
	Bergpappel
	Gokkapanne
	James Grewe
	Kohlflehl bzw. brauner Mostapfel
	Gewöhnlicher
	Kirschen
	Gälschler
	Burkt
	Dr. Schwarze
	Koenigsleiche
	Hofeltinger
	Schwedens späte
	Koenigsleiche
	Birnen
	Grfin von Paris
	Gute Laue
	Clapps Liebling
	Williams Christ- birne

10.3 Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.B. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den "Criteriumangaben der Fachgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (LL) e.V." zu entsprechen.

11. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßkörpers

Auf den festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Straßkörpers erforderlich sind, zu dulden. Die Flächen verbleiben in der v.H. Eigentum. Bis zur Fertigstellung des Straßkörpers sind auf diesen Flächen keine dauerhaften Einrichtungen zulässig.

12. Teilungsgenehmigung

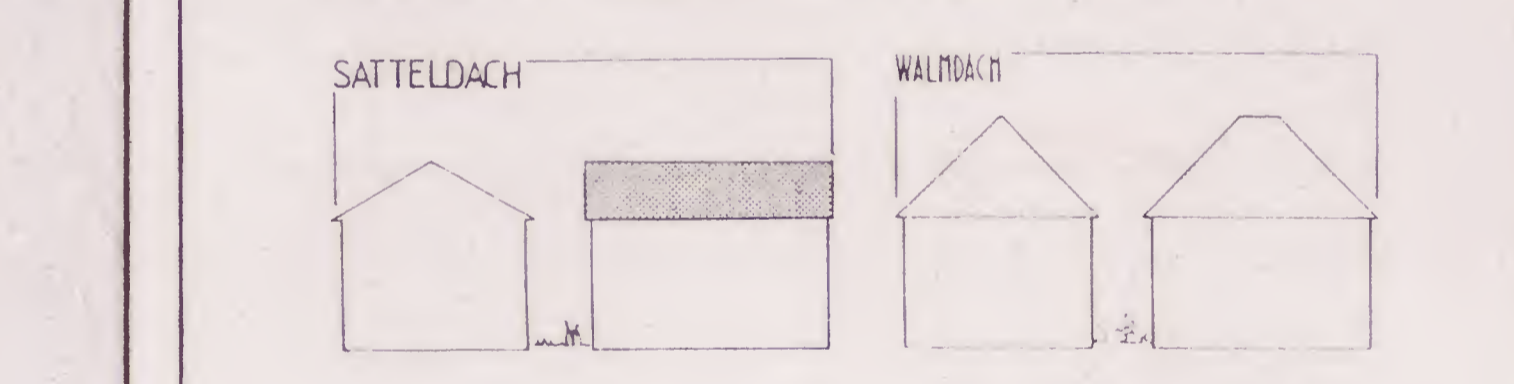
§ 13(1) BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB Grundstückteilungen bedürfen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 38° auszuführen.

1.2 Dachform
a) Die Gebäude dürfen grundsätzlich nur mit Sattel- oder Walmdächern errichtet werden.
b) Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdächern an das Hauptgebäude angegeschlossen werden.
c) Garagen können auch, im Flachdach errichtet werden.



1.3. Dachdeckung

Bei der Dachdeckung sind ausschließlich keramische Dachdeckungsmaterialien mit einem natürlichen Formmaß von max. 0,50m x 0,70m zu verwenden. Die Verwendung von farbigen Dachdeckungsmaterialien außerhalb des Farbspektrums von Rot und Braun ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Verwendung von Natursteinen. Dachbegrenzungen sind ungeschützt zulässig.

1.4. Dachflächenfenster und Dachaufbauten

Dachflächenfenster sind nur zulässig, sofern sich diese aus dem Fensterrahmen der betreffenden Dachfläche herausheben. Unternehmern ebenfalls entlang einer Achse oder einer Fluchtlinie angeordnet sind und maximal 2,00m Öffnungsmaß nicht überschreiten. Die Verwendung unterschiedlicher Grundformen (stehend, liegend oder quadratisch) ist nicht zulässig.

1.5. Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,60m überstehen. Diesbezüglich ist auch der Abstand der Wand bis zur Vorleiste der Regenrinne bzw. bis zum Giebelstirn zu berücksichtigen. Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung des maximal zulässigen Dachüberstands erfolgen.

2. Kniestock

Kniestocke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Kniestock- und der Oberkante der Fußböden.

3. Dachaufbau

Der Aufbau der Dachfläche im Rahmen der Landesbauordnung (LBO) ist grundsätzlich zulässig.

4. Einfriedungen und Stützmauern

1. Zur Verriegelung und Sicherung der Freizeitanlagen können Einfriedungen errichtet werden. Die Einfriedung ist bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Die Einfriedung der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Mauerwerk, Gittermauern, Stützmauern o.ä. ist nicht zulässig.
Bereits eingefriedete sind auch auf der Vorderseite von Hecken, Sträuchern und Stützmauern zur Grundstückseinfriedung. Auch eine Einfriedung mit Naturstein - Trockenmauern wird empfohlen.

2. Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50m über festgesetztem Geländeniveau nicht überschreiten. Die Stützmauern sind vollständig mit Naturstein, Trockenmauern errichtet werden; eine Abflattung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Im Bereich der wasserführenden Geländeeinsenkung in den Hang können aus Stützmauern, mit einer Höhe bis max. 3,00m errichtet werden. Satz 2 und 3 gilt un- verändert.

5. Vorgärten

Lageflächen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit unbelasteten Anlagen (Holzpfahlständer, Pergolen) und/oder geeigneten unempfindlichen Pflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist auszubilden. Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung des maximal zulässigen Stellplatzabstands erfolgen.

7. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profelfenster, Stützmauern, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Metalleisen ist ebenfalls zulässig. Außenwandflächen ab 40 qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

8. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzuziehen. Die Auswahl orientiert sich überwiegend an den unter 1.10. angeführten Arten.

Die Bepflanzung ist spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. Hinweise

1. Falls im Sinne des § 16 BauNVO ein entsprechend § 17 BauNVO unverändert der Denkmalrechtlicher, der Verbandsratsvorschriften oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

2. Zum Schutz der Trinkwasserreserven und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Bau von Regenwasserzisternen und die Verwendung als Brauchwasser empfohlen. Auf die Festsetzung nach § 2 wird verwiesen.

3. Entsprechend § 176 BauGB (Bauzucht) kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

4. Entsprechend § 178 BauGB (Planzucht) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9(1) Nr. 2 festgesetzten Festsetzungen zu bepflanzen.

5. Entsprechend § 179 BauGB (Abbruchrecht) kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie u.a. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entspricht.

6. Entsprechend § 179 LVWV erfolgt die Genehmigung bei Gebäuden im 10,00m-Bereich eines Gewässers III. Ordnung jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark bestraft werden.

V. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Wallhausen in seiner Sitzung am 05.11.1999 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Hasensprung, Hinter Zeine" Flur 3, als Satzung beschlossen.

§ 1
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hasensprung, Hinter Zeine" Flur 3 erläßt folgende Grundstücke (l.w. = teilweise):

Flur 3:	76	77	78	79	80
	180/7	156	178/5 (l.w)		

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinbarungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von dem Bebauungsplan betroffen.

§ 2
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wallhausen, den 05.11.1999

Der Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsbürgermeister hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungsatzung in seiner Sitzung am 04.08.97 beschlossen.

Wallhausen, den 05.11.1999

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungsatzung hat nach Beschluß durch den Ortsbürgermeister vom 16.11.98 in der Zeit vom 15.02.99 bis einschließlich 16.03.99 nach § 3 BauGB ausgeteilt.

Wallhausen, den 05.11.1999

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungsatzung wurde gemäß § 10 BauGB am 22.03.99 vom Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen.

Wallhausen, den 05.11.1999

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 11.11.1999 und 18.11.1999

5) Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Wallhausen überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Wallhausen, den 05.11.1999

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Anzeiger der Verbandsgemeinde Rüdertshem" Nr. 45 vom 11.11.1999 und Nr. 46 vom 18.11.1999

Rüdertshem, den 23.11.99 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag
Knoblauch
Antersprekter

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141 ff) in der jeweils gültigen Fassung

BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBBAUORDNUNG (L.BauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.