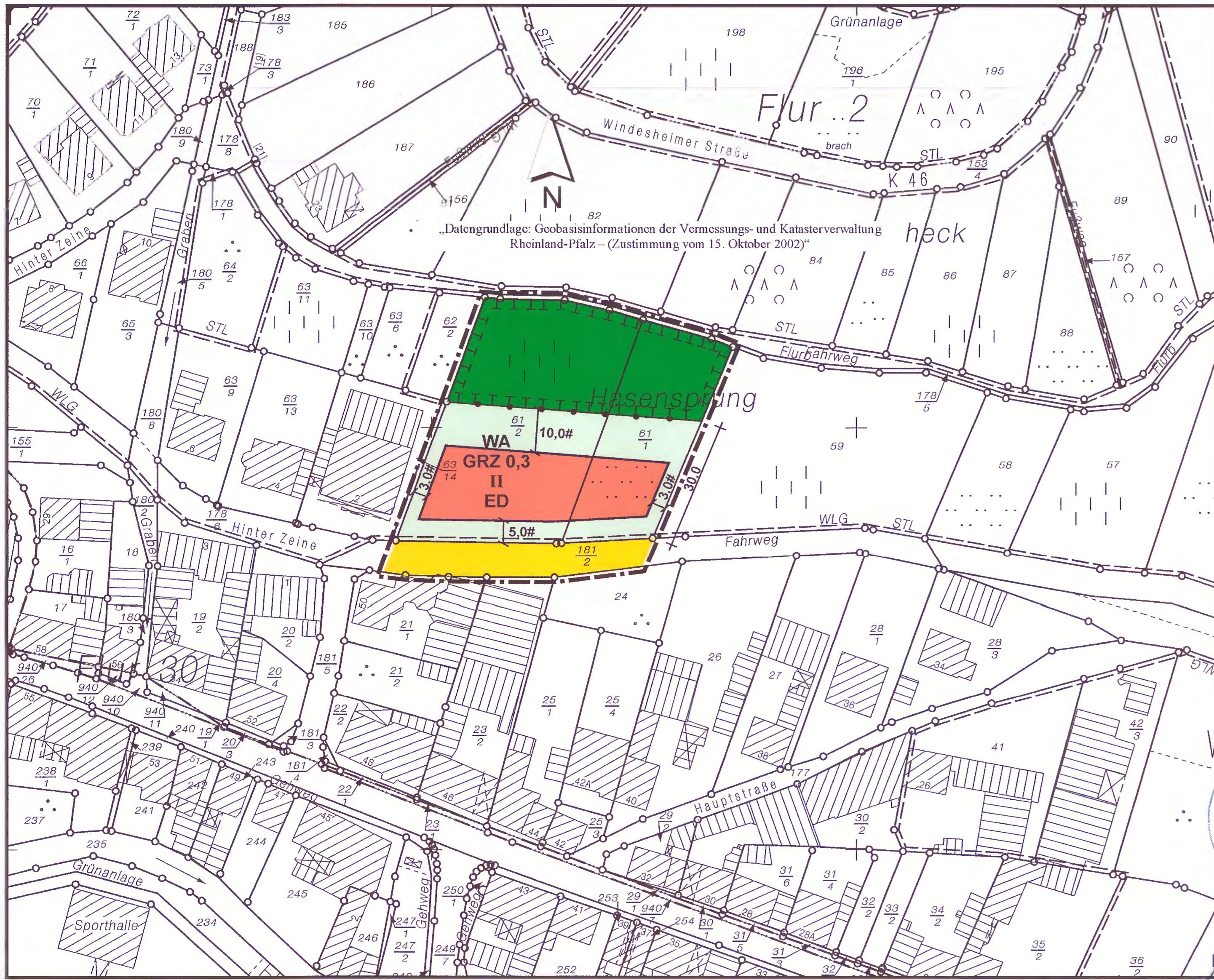


# Ortsgemeinde WALLHAUSEN

## Bebauungsplanerweiterung, Teilgebiet "Hasensprung - Hinter Zeine", Flur 3

M. 1:1.000



### HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, die unter folgender Adresse abgerufen werden können:  
[http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Veroeffentlichungen/...](http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Veroeffentlichungen/)

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 5 G. v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Art. 8 G. v. 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 3 G. v. 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986).

### PLANZEICHEN als Festsetzungen

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Z = II Zahl der Vollgeschosse, max.** § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl** § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
- ED Einzel- und Doppelhäuser** § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 Abs. 11 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Vermaßung**

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2011
- Der Ortsbürgermeister Klaus Ziefz
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 11.06.2012 in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 16.08.2012 nach § 3 BauGB ausgelegen.
- Der Ortsbürgermeister Klaus Ziefz
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.08.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Der Ortsbürgermeister Klaus Ziefz
- Ausfertigungsvermerk:**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
- Ort, Datum  
Rückelweiler, 24.10.2012
- Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Klaus Ziefz  
Verbandsgemeindeverwalter
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 25.10.2012

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung das „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

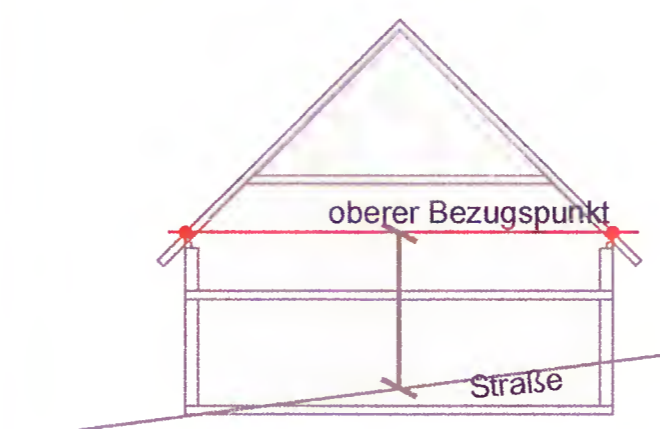
###### 2.2. Höhe baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

###### 2.2.1. Traufhöhe (TH)

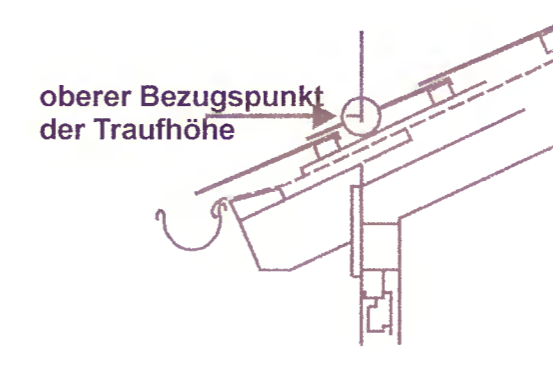
Die bergseitige Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit **max. 4,00m** festgesetzt. Diese Höhe ist in Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich zu messen.

Die talseitige Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit **max. 6,60m** festgesetzt. Diese Höhe ist in Mitte der talseitigen Gebäudelinie (Straße zugewandter Gebäudeseite) über gewachsenem Erdreich zu messen.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei maßgeblicher Gebäudeseite = Giebelwand



Als oberer Bezugspunkte der Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand:



###### 2.2.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (senkrechtetes Maß zwischen unterem Bezugspunkt und höchstem Punkt der Dachfläche) darf **max. 12,0m** betragen. Diese Höhe ist in Mitte der talseitigen Gebäudelinie (Straße zugewandter Gebäudeseite) über gewachsenem Erdreich zu messen.

##### 2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

##### 3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

##### 3. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 BauNVO -

Oberirdische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten vorderen Baugrenze unzulässig.

##### 4. Garagen und Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen dürfen nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

##### 5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

### 6. Landespflegerische Festsetzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB -

Alle Pflanzungen und Entbuschungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten.

#### 6.1. Auf Baugrundstücken

- Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste (beinhaltet im Umweltbericht) zu verwenden. Die Verwendung von Kultivaren der entsprechenden Arten ist statthaft.
- Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasser gebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen, sofern der besondere Verwendungszweck nicht eine andere Ausführung erforderlich macht.

#### 6.2. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB -

- Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist extensiv zu pflegen. Zum Schutz vor vollständiger Verbuschung ist der Hangbereich im 3- bis 5-jährigem Rhythmus auf mindestens 2/3 der Fläche von Gehölzaufwuchs freizuschneiden. Die Arbeiten sind Ende Juni bis August eines Jahres durchzuführen.
- Die Trockensteinmauer am Hangfuß der Parzelle 61/2 ist ab Ende August eines Jahres per Hand abzutragen. Das abgetragene Material ist zeitlich unmittelbar innerhalb der Ausgleichsfläche im oberen Hangbereich des Plangebiets wieder als Steinhaufen oder Riegel auf grabfähiger Erde aufzubauen. Ggf. sind Rutschungssicherungsmaßnahmen des Steinmaterials durchzuführen.
- Einfriedungen dürfen max. 1,20m hoch sein. Sie dürfen nur in Form von transparentem, optisch durchlässigem Material, wie z.B. Maschendrahtzäune, Gitterzäune, errichtet werden. Die Einfriedung muss eine mittlere Bodenfreiheit von mind. 0,10m aufweisen.

#### 6.3. Hinweis Ökoko

Die unter Ziffern 6.1. und 6.2. aufgeführten Kompensationsmaßnahmen reichen nicht aus, die durch die Bebauungsplanerweiterung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zusätzliche Ausgleichsflächen-/maßnahmen sind erforderlich.

Vom Ökoko der Ortsgemeinde wird daher abgebuht:

- Pflanzstreifen mit hochstämmigen Obstbäumen**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Gemarkung Wallhausen:</b> | <b>Flur: 12, Oben an Hellars</b>         |
| <b>Flurstücksnummer:</b>     | <b>87, 89, 90, 91, 114, 115 anteilig</b> |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | <b>1.128 m<sup>2</sup></b>               |
| <b>anteilig anrechenbar</b>  | <b>850m<sup>2</sup></b>                  |

Die Fläche wurde im Jahr 1998 innerhalb eines 4,00m breiten, wegebegleitenden Grasrandstreifens mit insgesamt 26 Obstbäumen bepflanzt und ist durch extensive Pflege und Mahd dauerhaft zu erhalten. Detailliertere Angaben sind dem Ökoko der Ortsgemeinde zu entnehmen.

### 7. Zuordnungs festsetzung

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), die auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sowie die bereits durchgeführten Baumpflanzungen, die dem Ökoko gutgeschrieben sind, sind den Bauparzellen zugeordnet.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO-

#### 1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern (z.B. Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer als Abwandlung von Satteldächern) zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°. Ein Pultdach als Dachform ist nicht zulässig.

#### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

#### 3. Einfriedungen

Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,20m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen max. 1,20m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Gelände.

#### 4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

#### 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.