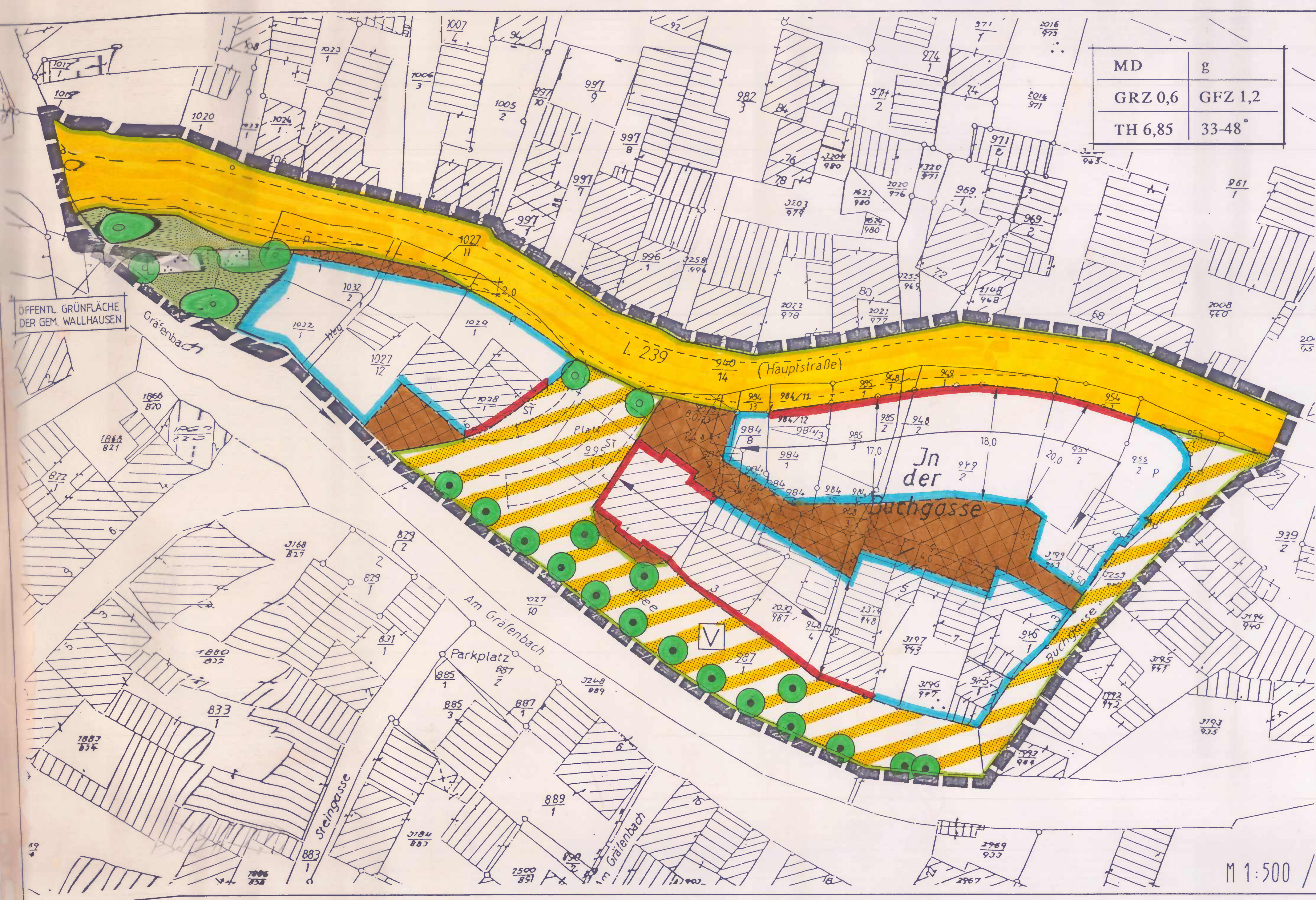


# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN TEILGEBIET "INNERORTSLAGE HAUPTSTRASSE ALLEE BUCHGASSE" FLUR 30



- ### LEGENDE
- A. PLANUNTERLAGE**
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - VORHANDENE BEBAUUNG
  - FLURSTÜCKNUMMER
- B. PLANZEICHEN**  
gem. §2 Abs.1 und Abs.2 PlanZVO vom 18.12.1990
- L. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- DORFGEBIET (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §5 BauNVO)  
PlanZV 90 Nr.1.2.1
- II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GFZ=1,2  
PlanZV 90 Nr.2.1
  - GRZ=0,6  
PlanZV 90 Nr.2.5
  - Z=III  
PlanZV 90 Nr.2.7
  - TH=6,85m  
PlanZV 90 Nr.2.8
- III. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- GESCHLOSSENE BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.3 BauNVO)  
PlanZV 90 Nr.3.2
  - BAULINIE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.2 BauNVO)  
PlanZV 90 Nr.3.4
  - BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.3 BauNVO)  
PlanZV 90 Nr.3.5
  - HAUPTFÜRSTRICHUNG (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nr.1 L.BauO)

- IV. VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBELEGUNGSGRENZLINIE (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
PlanZV 90 Nr.6.2
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
PlanZV 90 Nr.6.3
- V. GRÜNLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE hier: Parkanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
PlanZV 90 Nr.9
- VI. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
PlanZV 90 Nr.13.1
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
PlanZV 90 Nr.13.2
- VII. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS hier: Parkanlage (§9 Abs.7 BauGB)  
PlanZV 90 Nr.15.13
- VIII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- FLÄCHE FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR hier: Landesstraße L 239
- IX. DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- ABGRENZUNG VON GEHWEGEN
  - ABGRENZUNG VON STELLPLATZFLÄCHEN

### VERFAHRENSVERMERKE

**SATZUNG**

Aufgrund des §211 Satz 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung, und des §86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987, S.45), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Wallhausen in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Innerortslage-Hauptstraße-Allee-Buchgasse", Flur 30, als Satzung beschlossen.

§ 1  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Innerortslage-Hauptstraße-Allee-Buchgasse" erlaubt folgende Grundstücke (tw. = teilweise):  
Flur 30:  
940/14 tw., 945/1, 946/1, 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 949/1, 949/2, 953/1, 953/2, 954/1, 954/2, 955/1, 955/3, 955/4, 983/1, 983/2, 983/3, 984/1, 984/2, 984/3, 984/6, 984/7, 984/8, 984/11, 984/12, 984/13, 984/14, 984/15, 984/16, 984/18, 984/19, 984/20, 985/1, 985/2, 985/3, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 987/7 tw., 995/3, 995/4, 1027/11, 1027/12, 1028/1, 1029/1, 1030/1, 1032/1, 1032/2, 2374/948, 3196/947, 3197/948, 3253/942.

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

§ 3  
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wallhausen, den 8. Feb. 1995  
Der Ortsbürgermeister

1.) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 08.02.1994 beschlossen.

Wallhausen, den 8. Feb. 1995  
Der Ortsbürgermeister

2.) Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 18.03.1994 in der Zeit vom 05.04.1994 bis einschließlich 05.05.1994 nach § 7 BauGB ausgedient.

Wallhausen, den 8. Feb. 1995  
Der Ortsbürgermeister

3.) Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB am 27.05.1994 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Wallhausen, den 8. Feb. 1995  
Der Ortsbürgermeister

4.) Gehört zum Bescheid vom 08.12.1994 Az: 60-610-13/1996 (Gegen die Satzung werden keine Belenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. §11(3) BauGB geltend gemacht:

Kreisverwaltung Bad Kreuznach,  
Weilburg  
Lfd. Kreisrechtsdirektor

5.) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom ...

6.) Ausfertigungsvermerk:  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Wallhausen, 15.02.95  
Ort, Datum  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Ortsbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§9 [1] Nr.1 BauGB)

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (§5 BauNVO) festgesetzt.

#### 1.1 Nutzungsbeschränkungen im Dorfgebiet

(§1 BauNVO)

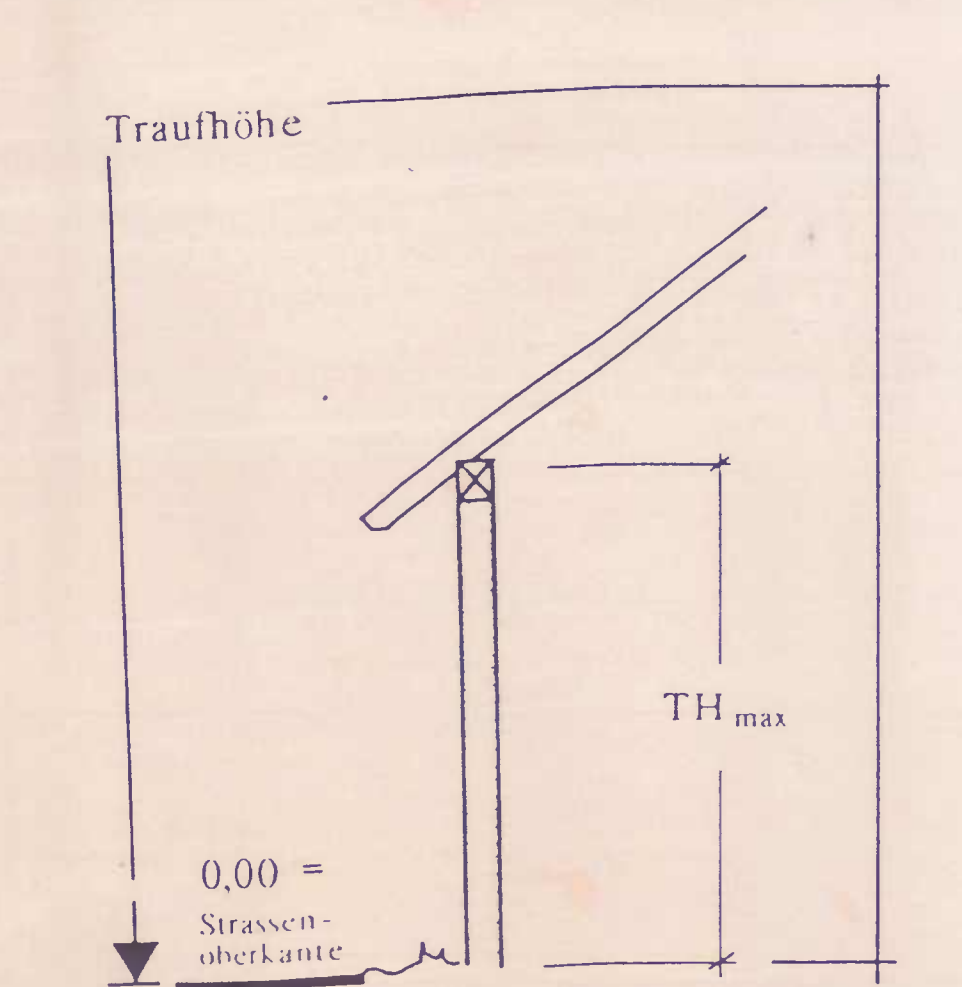
- Gartenbaubetriebe (§5[2] Nr.8 BauNVO) und Tankstellen (§5[2] Nr.9 BauNVO) sind nicht zulässig (§1 [5] BauNVO).
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§5 [2] Nr.4 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 [5] BauNVO).
- ausnahmsweise zulässige Vergütungsglättungen (§5 [3] BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 [6] Satz 1 BauNVO).

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dienen in diesem Fall die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (§§ 19 u.20 BauNVO) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (§16 [3] Nr.2 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§16 u. 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,85m festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf halber Gebäudebreite an der Strassenbegrenzungslinie (Bürgersteigoberkante Erdaustrau) zu ermitteln.



Die Ausbildung eines Kniesockels ist nicht zulässig.

Geschosse im Dachraum, die keine Vollgeschosse im Sinne des §2 [4] L.BauO sind, werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt (§20 [3] BauNVO).

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind nach §17 [2] BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 bei Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die eine Grundstücksfläche von 150qm unterschreiten, zulässig.

Wenn die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. errichtet werden, wird diese Fläche nur mit 50 v.H. auf die zulässige GRZ angerechnet.

#### 3.0 Bauweise

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Für das Plangebiet wird geschlossene Bauweise (§22 [1] BauNVO) festgesetzt.

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Eine Abweichung (Rücksprung) von einer festgesetzten Baulinie ist um max. 1,50m zulässig, wenn nicht mehr als 30% der Außenwand des Gebäudes von dieser Abweichung betroffen sind (§23 [2] BauNVO).

#### 5.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§9 [1] Nr.4 BauGB i.F.v. §12 u. 14 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischprofil auszubilden und mit Beton- oder Natursteinpflaster auszubauen.

#### 6.0 Öffentliche Grünfläche

(§9 [1] Nr.4 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit einem Anteil von min. 25 v.H. mit Sträuchern und Bäumen nach u.a. Pflanzliste zu begrünen.

### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß die befahrbaren Stell-, Abstell- und Lagerflächen auf den Grundstücken nur im absolut notwendigen Umfang hergestellt und versiegelt werden dürfen. Für nicht befahrbare Flächen der oben genannten Arten sind lediglich wassergebundene Decken zulässig.

#### 8.0 Anpflanzen von Einzelbäumen

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Für die nach Planurkunde festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich u.a. Arten der Pflanzliste zu verwenden.

#### 9.0 Fassadenbegrünung

(§9 [1] Nr.2 BauGB)

Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 30qm zu begrünen. Dabei sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten min 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu überdecken. Als Richtwert wird min. 1 Pflanze je 3,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:

Für Sonnenseite:	Waldrebe
climatis	Kletterhortensie
in Arten und Sorten	Geißblatt
hydrangea petiolaris	Wilder Wein
lonicera in Arten	Selbstklimmender Wein
parthenocarpus quinquefolia	Blauregen
parthenocarpus tricuspidata	
"Veitchii"	
wisteria sinensis	
Für Schattenseite:	Efeu
hedera helix	Pfeifenwind
aristochia durior	

### I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 [1] Nr.1 L.BauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

##### 1.1 Fassadengestaltung

#### 1.1.1 Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche mit Holz (Profilbretter o.ä.) oder Naturstein ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind sonstige Formen der Wandverkleidung und Fachwerkmitate jeglicher Art.

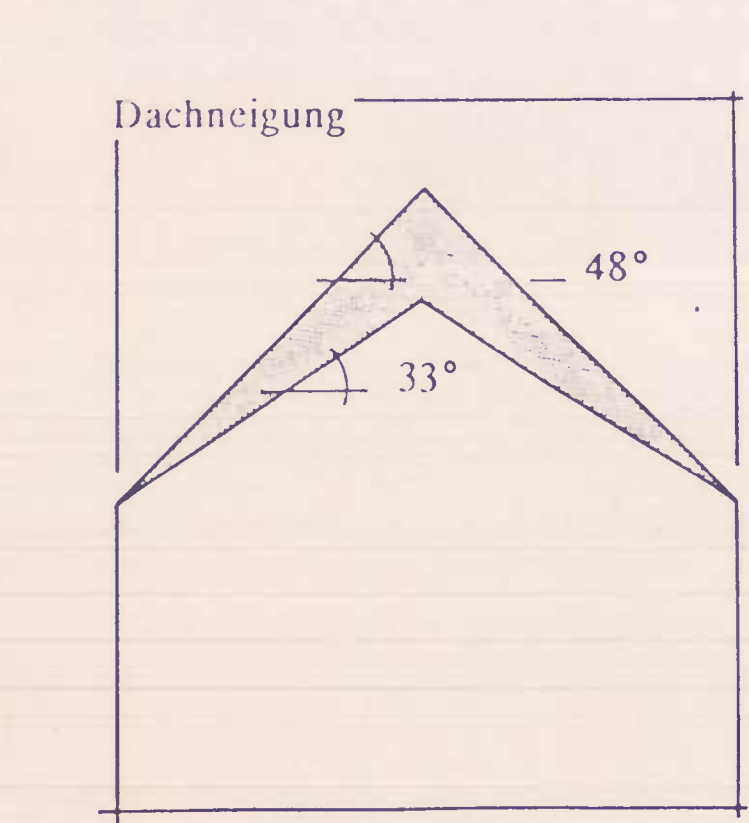
#### 1.1.2 Fensterformate

Es sind nur "stehende" Fensterformate zulässig, die ein Verhältnis von mindestens 1:1,2 (B \* H) aufweisen.

##### 1.2 Dachgestaltung

#### 1.2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind grundsätzlich nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 33 Grad bis 48 Grad, für Garagen mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 48 Grad zulässig.



#### 1.2.2 Dachaufbauten

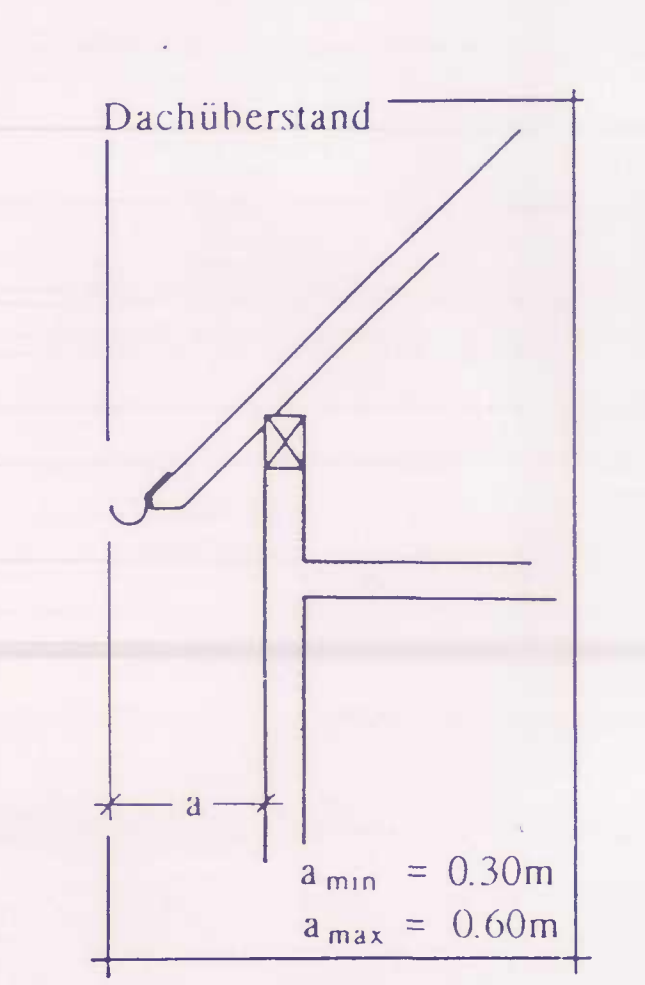
Auf den strassenzugewandten Seiten sind als Dachaufbauten ausschließlich freistehende Einzelgauben in Form von Spitzgauben zulässig, die eine max. Breite von 2,00m (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten. Zusätzlich kann pro Gebäude eine Gaube mit einer Breite von max. 3,50m (ohne Dachüberstand) auf der strassenzugewandten Seite errichtet werden.

In diesen Bereichen sind Dachflächenfenster unzulässig. Insgesamt darf die addierte Gaubenlänge 60% der zugeordneten Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Firstlinien der Gauben müssen min. 2,00m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen für die aktive oder passive Solarenergienutzung und Dachlukern.

#### 1.2.3 Dachüberstand

Die Dächer müssen einen minimalen Dachüberstand von 0,30m aufweisen und dürfen einen maximalen Dachüberstand von 0,60m nicht überschreiten.



#### 1.2.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rottonige Dacheindeckungsmaterialien in Form von Ton- oder Betonziegeln zu verwenden.

#### 1.3 Nebengebäude und Garagen

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.2.4 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen.

#### 2.0 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§86 [14] Nr.3 L.BauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzäunen o.ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Mauerwerk ist zu verputzen, mit Naturstein zu verblenden oder mit Naturstein auszuführen.

#### 3.0 Vorgärten

(§86 [1] Nr.3 L.BauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

Lager- und sonstige Arbeitsflächen sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Die Verriegelung von Zuwegungen ist nur im absolut notwendigen Umfang erlaubt. Die hierfür nicht erforderlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder zu begrünen. Die Artenauswahl für Strauchpflanzungen soll sich an o.a. Pflanzliste orientieren.

#### 4.0 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§86 [1] Nr.3 L.BauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 25 v.H. dieser Flächen sind wirzungsweise mit Bäumen oder Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen. Notwendige Versiegelungen für Zufahrten, Zuwegungen o.ä. sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.

#### Pflanzliste

##### Artenauswahl der Baumpflanzungen

Mindestgröße: - Hochstamm, 3 x verpfanzl., Stammumfang 10-12 cm

Aesculus carnea	Rothblühende Kastanie
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisberke
Tilia cordata	Winterlinde

#### Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Amelancier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumbücheln
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### 5.0 Antennen und Parabolspiegel

(§86 [1] Nr.3 i.V.m. §9 [4] BauGB)

Antennen bzw. Parabolspiegel pro Gebäude sind nur auf den strassenabgewandten Seiten zulässig. Hier von ausnahmsweise ausgenommen sind Antennen und Parabolspiegel, die der gewerblichen Nutzung (z.B. als Werbeanlagen) dienen.

#### 6.0 Stellplätze für Abfallbehälter

Wahl- und Wahlzettelkasten mit ortsfesten Anlagen (Holzpaletten, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§9 [6] BauGB)

Die Fläche für den überörtlichen Verkehr (Landesstraße L239) wird nachrichtlich übernommen.

**HINWEIS:**  
Fundle, die im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten oder anderweitig gemacht werden, sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen (siehe auch §17 DSBPHG).

### IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 [5] GemO)

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

(§12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan "Innerortslage-Hauptstraße-Allee-Buchgasse" der Ortsgemeinde Wallhausen besteht aus:

- zeichnerischen Festsetzungen
- Legende
- textlichen Festsetzungen
- Begründung

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

**BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986; letzte Änderung vom 23.09.1990; BGBl. I S. 885, 1122)

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990; BGBl. S. 132)

**PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990; BGBl. 1991, S.58)

**LANDESBAUORDNUNG (L.BauO)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1986; GBl. S.307; berichtigt GBl. 1987, S. 48)

**LANDESPFLEGEGESETZ (LPfNG)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987; GBl. S. 70)

**GEMEINDERORDNUNG (GemO)**  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987)

## Plan

6730 KÄRBERLAUTERN  
PARADESTRASSE 6  
TEL. 0431 / 72744

INGENIEURBÜRO FÜR STADTEBAU

Zeichner	Bauherr	Geodät	Maßstab
aufgenommen	Zeichner	Bauherr	Blattgröße
bearbeitet	Gezeichnet	Beilage	Blatt-Nr.
gezeichnet	geprüft		