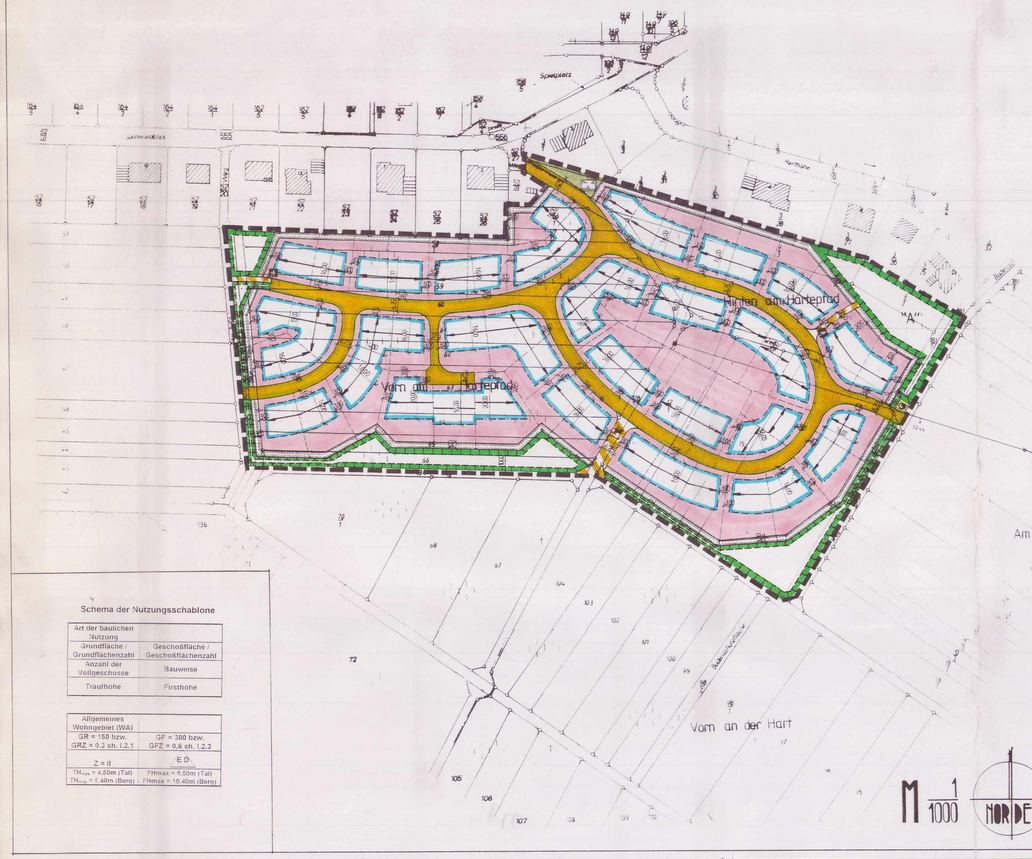
BEBAUUNGSPLAN MIT GESTALTUNGSSATZUNG DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN FÜR DAS TEILGEBIET "VORN AM HARTEPFAD, HINTEN AM HARTEPFAD" FLUR 20 UND 24

55 Bauplätze



Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundfläche / Grundflächenzahl	Geschoßfläche / Geschoßflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

Allgemeines Wohngebiet (WA)	
GR = 150 bzw. GRZ = 0,2 sh. I.2.1	GF = 300 bzw. GFZ = 0,6 sh. I.2.3
Z = II	E.D.
TH_{max} = 4.00m (Tal) TH_{max} = 5.40m (Berg)	FHmax = 9.50m (Tal) FHmax = 10.40m (Berg)

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§9 (1) Nr.1 BauGB; §4 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3.

2. Maß der baulichen Nutzung

GF/GFZ — GESCHOSSFLÄCHE/ GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO] hier: 300 m² bzw. 0.6
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

GR/GRZ — GRUNDFLÄCHE / GRUNDFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier: 150 m² bzw. 0.3
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

Z=II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei)
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.

TH_{max}=5.40 — TRAUFHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 5.40m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

FH_{max}=10.40 — FIRSTHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 10.40m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG [§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 (2) BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.

BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4 und 3.5.

4. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: FUSSWEG, LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT [§9 (1) Nr.12,14 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

6. Grünflächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE [§9 (1) Nr.15 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

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

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr.20 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr.25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

8. Sonstige Planzeichen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, gleichzeitig: HAUPTFIRSTRICHTUNG [§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §86 LBauO]
sinngemäße Darstellung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§9 (7) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

67 — FLURSTÜCKSNUMMER
FLURSTÜCKSGRENZE
FLURGRENZE
NEUPARZELLIERUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Nm.: 45,1128C und 45,1128D, Katasteramt: Bad Kreuzn.; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Wallhausen Gemarkung: Wallhausen Flur: 20 und 24

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl Teil I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), 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 23.Oktober 2000 den Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das Teilgebiet "Vorn am Hartepfad, Hinten am Hartepfad" Flur 20 und 24, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung "Vorn am Hartepfad, Hinten am Hartepfad" Flur 20 und 24 erfasst folgende Grundstücke ltw.= teilweise:

Flur 20:
52/28 ltw., 53/2 ltw., 56/1, 57/1, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 128/2 ltw., 123/2 ltw., 134 ltw.

Flur 24:
3/2, 9/2, 9/3, 10/2, 12/1, 14, 15, 16/1, 151/2 ltw., 181/4 ltw., 181/7, 182/3 ltw.

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstückszusammenlegungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

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

Wallhausen, den 22. Dezember 2000

Siegel — Der Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Auslegung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 24.04.1997 beschlossen.

Wallhausen, den 22. Dezember 2000 — Siegel — Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 22.02.2000 in der Zeit vom 29.05.2000 bis einschließlich 29.06.2000 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Wallhausen, den 22. Dezember 2000 — Siegel — Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am 23.10.2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Wallhausen, den 22. Dezember 2000 — Siegel — Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 4. Januar 2001

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 22. Dezember 2000 — Siegel — Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 1 vom 4. Januar 2001

Rüdesheim, den 5.01.2001 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag — Siegel — Amtsinspektor

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§4 BauNVO).

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

ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Die entsprechend §4(3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" sind entsprechend §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 (2) + (5), §17 BauNVO, §19 und §20 BauNVO.

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt:
GRZ = 0,3; für das Grundstücke unter 500m² gilt: GR = 150 m² §17 i.V.m. §19 (1) BauNVO.

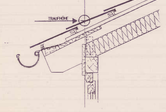
2.2. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgesetzt:
Z = II (zwei) §17 i.V.m. §19 (1) BauNVO.

2.3. 2.3.1. Als maximal zulässige Geschoßfläche (GF) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt:
GFZ = 0,6; für alle Grundstücke unter 500m² gilt: GF = 300 m². §17 i.V.m. §20 (2) BauNVO.
2.3.2. Auf die Ermittlung der Geschoßfläche werden auch außerhalb der Vollgeschoße sämtliche Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungsmauern angerechnet (§20 (3) BauNVO).

2.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO.

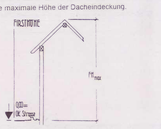
Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erfolgt ab Oberkante Straße (Endausbauhöhe) auf halber Länge der betreffenden außenwand des betreffenden Gebäudes. Die ermittelten Höhen gelten jeweils eine Ebene, sie an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand.



Als maximale Traufhöhe wird für die talseits der Erschließungsstraße stehenden Gebäude 4.50 m festgesetzt. Für bergseits stehende Gebäude wird die maximal Traufhöhe mit 5.40 m festgesetzt. Die Festsetzungen und räumlichen Abgrenzungen der Planurkunde sind zu beachten.

2.4.2 Als Firsthöhe gilt die maximale Höhe der Dacheindeckung.



Als maximale Firsthöhe wird für die talseits stehenden Gebäude 9.50 m festgesetzt. Für bergseits stehende Gebäude wird die maximal Firsthöhe mit 10.40 m festgesetzt. Die Festsetzungen und räumlichen Abgrenzungen der Planurkunde sind zu beachten.

3. Bauweise

§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 (1) + (2) BauNVO)

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §14(1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gedachter Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Offene Stellplätze und Carports können zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze errichtet werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gewährleistet bleibt. §14 (1) letzter Satz BauNVO und §12 (6) BauNVO. Vgl. hierzu auch II. 1.5 "Nebenanlagen" und II. 5. "Befestigung von Freiflächen"

6. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 (zwei) Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraßen

§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind in Form eines sogenannten Mischprofiles auszubilden. Die Verkehrsfläche ist, soweit erforderlich und technisch angeraten, zu pflastern.
Steil- und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässiger Asphalt).

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußweg
§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die Befestigung der Fußwege sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dies gilt nicht für die Erstellung von ev. erforderlichen Treppenanlagen und Wasserrinnen.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: landwirtschaftlicher Weg
§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Eine Befestigung im erforderlichen Umfang, d.h. im Bedarfsfall auch eine vollständige Versiegelung ist zulässig.

10. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §9a BNatSchG

10.1 Die Flächen sind auf eine Tiefe von min. 3.00m als geschlossene Gehölzpflanzungen unter Beachtung u.a. Pflanzliste mit einem Strauch pro 2.00 m² zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einem Anteil von min. 30 v. H. mit Strauch- und / oder Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen, die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Pflanzen sind aus u. a. Pflanzliste zu wählen. Für die Qualitätsanforderungen gelten folgende, von den Listen abweichende Regelungen:
- Strauchher 1-2;vv, 40 –120, Bäume StU 8 /10

10.2 Zum Schutz des belebten Mutterbodens und des Grundwassers ist der Einsatz von Streusalz verboten.

10.3 Pro 50m² versiegelter bzw. überbauter Fläche ist min. ein Rückhaltevolumen von 0.50m³ nachzuweisen.

10.4 Die öffentlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind mit 73,6 v.H. den privaten, mit 26,4 v.H. den öffentlichen Eingriffen zuzuordnet. Das weitere Verfahren regelt eine Satzung nach § 135c BauGB.

10.5 Auf besonders gekennzeichneten Teilflächen ("A") ist die Errichtung von Sammel-, Rückhalte- und/oder Verdunstungsbecken in Erdbauweise einschließlich der erforderlichen Überlaufbauwerke zulässig. Die dauernafte Freihaltung dieser Funktionsflächen von Bewuchs, ausschließlich Gras- und Krautschicht, ist aus funktionalen Gründen zulässig.

10.6 Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme (Erschließungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen) durchzuführen und dauernaft zu pflegen.

10.7 Der Mutterboden ist gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung zu schützen. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der Grünflächen wieder einzubauen.

10.8 **Hinweis:** Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Auf nachfolgen aufgelisteten Flurstücken wurden bereits vorgezogene Maßnahmen i. S. d. § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt: (tw. = teilweise)

Flur 3	29/2	130/2								
Flur 11:	16	17	54	56	50	51	52	53	100	
	54	98 tw.	27 tw.	25	26	27	10	11	12	
	13	14	15							
Flur 12:	57	89	90	91	97tw.	98	99	115	144	

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

§9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend Strauchpflanzungen mit 1 Strauch pro 2.00 m² vorzunehmen sie aus unten stehender Pflanzliste auszuwählen sind.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen:
Pflanzqualität min. 2xv. 90 bis 100cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea mas	Salweide
Salix fragilis	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

11.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangener 150 m² bebauter oder versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum der natürlichen Wuchsform anzupflanzen. Für die Bestimmung der versiegelten Fläche ist das Verfahren nach 2.4 anzuwenden. Die Bäume sind entsprechend unten stehender Liste auszuwählen.

Artenauswahl der Bäume 1. Ordnung:
Mindestgröße: - Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche

Artenauswahl der Bäume 2. Ordnung:
Mindestgröße: - Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula berdula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Regionaltypische Obst-hochstammsorten, z. B.:

Äpfel:
- Berlepsch
- Goldparmäne
- James Grieve
- Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel
- Gewürzluiken

Kirschen:
- Geisepter
- Burlat
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger
- Schneiders spate Knorpelkirsche

Birnen:
- Gräfin von Paris
- Süße Luise
- Clapps Liebling
- Williams Christbirne

11.3 Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.a. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

12. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

§9 (1) Nr. 26 BauGB)

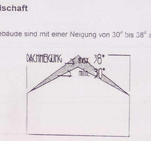
Auf den festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden. Die Flächen verbleiben in privatem Eigentum. Bei zur Fertigstellung des Straßenkörpers sind auf diesen Flächen keine dauernaften Einfriedungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

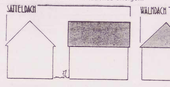
§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88(6) LBauO

1. Dachlandschaft

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



1.2. Dachform
Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Pultdächer sind nur mit einer gleichmäßigen Neigung gegeneinander ansteigender und auf einer Firstlinie verlaufender Dachflächen zulässig. Der maximale Höhenunterschied der beiden Pultdächer darf an der Firstlinie 1.50m nicht überschreiten. Werden Wohngebäude oder Garagen direkt am Hauptgebäude errichtet, kann auch ein Anschluß in Form eines einfachen Pultdaches erfolgen.



1.3. Dacheindeckung
Bei der Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Dacheindeckungsmaterialien mit einem sichtbaren Format von max. 0.50m * 0.70m zu verwenden.
Die Verwendung von farbigen Dacheindeckungsmaterialien ausschließlich des Farbtonbereichs von Rot und Braun ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Verwendung von Naturschiefer.
Dachbegrünungsmaßnahmen sind von vorstehender Festsetzung nicht berührt.

1.4. Dachaufbauten
Auf oder an straßenzugewandten Dachflächen sind Dachaufbauten nur in Form von Dachgauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
Einrahmungseinstrumente (Funk, Rundfunk, Fernsehen) aller Art sind ausschließlich auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

1.5. Dachüberstand
Die Dächer sind mit einem Überstand von min 0.30m auszubilden.

1.6. Nebengebäude und Garagen
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.5 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen.

2. Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwellen.

3. Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.

4. Einfriedungen und Stützmauern

4.1 Zur Verbesserung und Sicherung der Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 1,00m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht-, Gitternattenzäunen o.ä. ist auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
Besonders hingewiesen wird auch auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Staketenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

4.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00m über talseitigem Geländeniveau nicht überschreiten. Die Stützmauern sind vollständig, d.h. mit min. 1 Rank- / Kletterpflanze pro 1m Mauerlänge abzugrünen.

5. Vorgärten und Freiflächen

5.1 Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsflächen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Pro Vorgarten ist min. ein Baum nach oben stehender Pflanzliste anzupflanzen. Lager- und Arbeitsflächen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.

5.2 Die Befestigung von Grundstückszufahrten ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.
Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):
Pkw-Stellplätze Wäschetrockenplätze Garagenzufahrten

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Ligustern, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

7. Außenwandflächen

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

8. Grundstücksfreiflächen

§9 (4) BauGB i.V.m. §88 (3) LBauO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl orientiert sich überwiegend an den unter I.11. aufgeführten Arten.

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

III. Hinweise

1. Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung 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.
3. Entsprechend §178 BauGB (Baugebot) kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.
4. Entsprechend §178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach §9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzung zu bepflanzen.
5. Entsprechend §179 BauGB (Abbruchgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie u.a. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entspricht.
6. Für sämtliche Bauvorhaben wird insbesondere an die exakte Beachtung der DIN 1054 (Anforderungen an die Gründung von Bauwerken) erinnert.

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 belegt werden.

V. Inkrafttreten

§10 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I S. 880) in der jeweils gültigen Fassung

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631/36060-18+19 FAX: -20

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:					Format:	Projekt:
bearbeitet:					122 x 0,80	
gezeichnet:	SB/SE	24.10.2000			Beilage:	Blatt-Nr.:
geprüft:	RcM	24.10.2000			Begründung	1