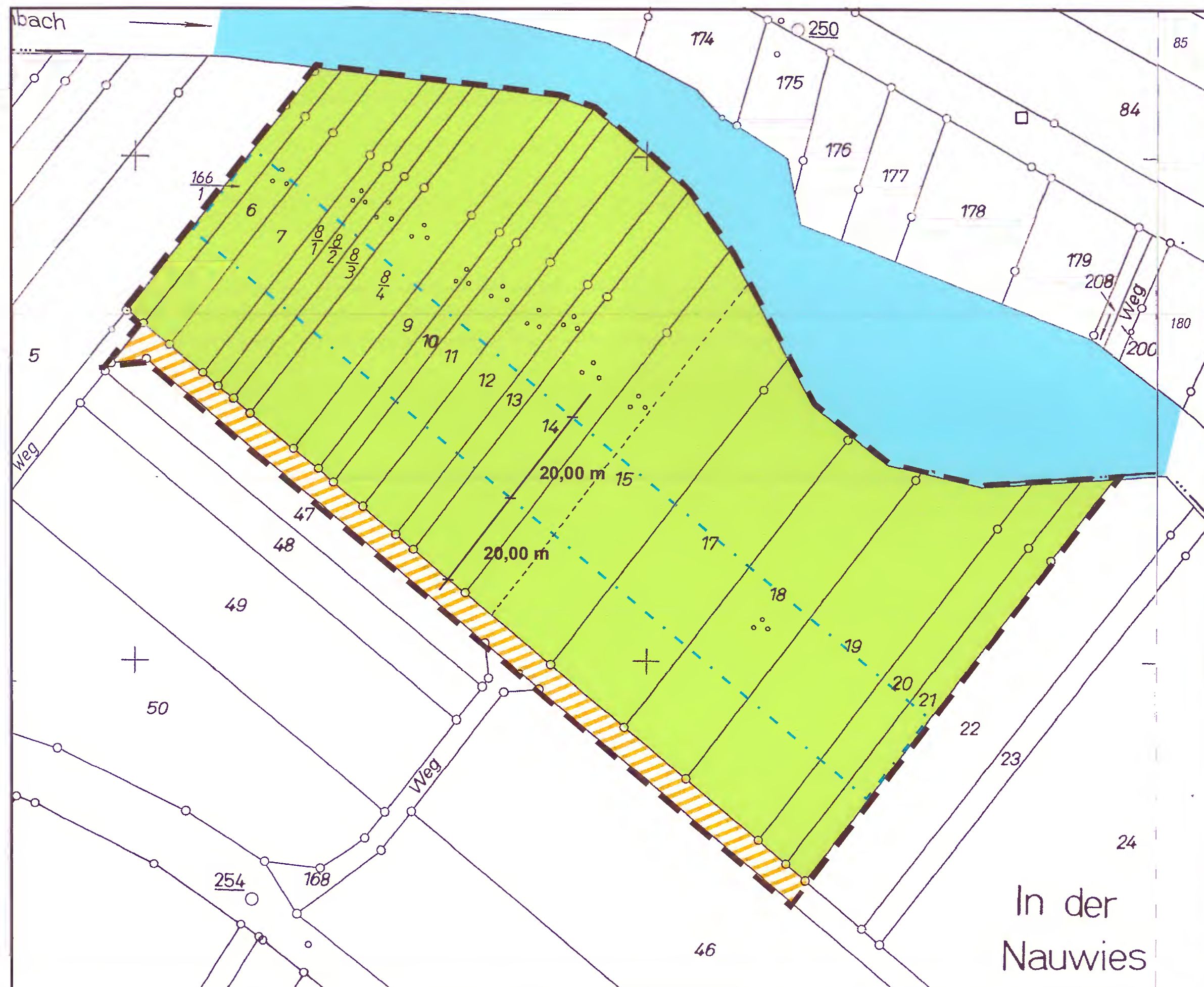


# Ortsgemeinde Wallhausen

## Bebauungsplan

# "In der Nauwies"

M. 1 : 1.000



### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Private Grünfläche, Dauerkleingärten
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg
- Gewässer
- Vermaßung 20,00 m

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 15 BauGB

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "private Grünfläche, Dauerkleingärten" festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich zweckgebundene eingeschossige bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser, Pergolen, Freisitze), die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

Im Bereich der Dauerkleingärten darf die Grundfläche von baulichen Anlagen (Gartenhäuser einschließlich überdachter Freisitze u. ä.) eine maximale Größe von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Eine maximale Firsthöhe von 3,50 m über natürlichem Gelände darf nicht überschritten werden.

##### 3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und befestigte Stellplätze sind im Gebiet unzulässig.

##### 4. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20, 25 a BauGB

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Nach Abgang der Bäume ist für Ersatz zu sorgen.
- Die Dauerkleingärten sind in ihrem derzeitigen Bestand zu erhalten und zu sichern.
- Auf jedem Grundstück ist pro 24m<sup>2</sup> überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung bzw. 1 Hoch-/Halbstammobstbaum zu pflanzen. Die Auswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste.
- Alle Pflanzungen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

#### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO -

##### 1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° auszuführen.

##### 2. Außengestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind nur in Massiv- oder Holzbauweise zulässig. Bei Massivbauweise müssen die Außenwände verputzt sein (Farbton: hell, gedeckt). Außerdem sind Häuser in Massivbauweise aus Natur- oder Naturersatzsteinen zulässig. Bei Holzbauweise müssen die Außenwandflächen in natürlichen Holzttönen gestrichen werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune bzw. lebende Hecken. In Querrichtung zur Tallage sind geschlossene Holzzäune und lebende Hecken nur bis zu einer Länge von maximal 20m zulässig.

##### 4. Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch bzw. als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt wird. Erschließungsflächen u.ä. sind mit einer wassergebundenen Belägen (z.B. Schotter, Split), o. ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig.

#### HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Entlang des Gräfenbaches ist ein 10,00 m breiter Uferstrandstreifen von Ablagerungen Einfriedungen und Aufschüttungen freizuhalten.
- Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Im Bereich der Kleingärten sollen keine Koniferen verwendet werden.
- Aus Gründen des Gewässerschutzes sollen keine Pestizide verwendet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 6. April 2002  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 30. Juni 2003 in der Zeit vom 18. September 2003 bis einschließlich 30. Oktober 2003 nach § 9 BauGB ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 11. Dezember 2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 11. Dezember 2003

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Wallhausen, den 4. Dezember 2003  
Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

Ortsbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.08.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 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 von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) 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 Artikel 12 des Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921).