

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALLHAUSEN FÜR DAS TEILGEBIET "AUF HEIERT - IN KLEINKEHRBACH" - ÄNDERUNG



MD GRZ 0.4  
Z=1 GFZ 0.5  
E 20°-38°



## ZEICHENERKLÄRUNG

- A. FÜR PLANUNTERLAGEN**
- Grundstücksgrenze
  - Flurstückennummer
- B. PLANZEICHEN**  
gem. §2 Abs.1 und 2 PlanzV vom 18.12.1990
- Art der baulichen Nutzung**
- MD DORFGEBIET (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)
  - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 BauNVO)
  - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) zwingend (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 Abs.1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
- E OFFENE BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO)
  - BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.3 BauNVO)
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN hier: Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 Abs.7 BauGB)
- C. WEITERE DARSTELLUNGEN**
- ▲ HOHENMESSPUNKTE der Hauptgebäude O.K. Unterschoßfußboden über dem gewachsenen Erdschicht
  - ← 100 → MASSANGABEN (METER)
  - ABSTANDSFLÄCHE zur Straßenbegrenzungslinie

## TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baul. Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 Abs.2 BauNVO)
- Dorfgebiet (MD) (§5 BauNVO)
- 1.1. Nutzungseinschränkungen im Dorfgebiet (§1 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke (§5 Abs.2 Nr.7 BauNVO) sind nicht zulässig (§1 Abs.5 BauNVO)
  - Tankstellen (§5 Abs.2 Nr.9 BauNVO) sind nicht zulässig (§1 Abs.5 BauNVO)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§5 Abs.2 Nr.5 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs.5 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§5 Abs.2 Nr.8 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs.5 BauNVO)
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§5 Abs.2 Nr.4) sind nur zulässig, sofern die Nutzung durch den Weinbau bedingt ist (§1 Abs.5 BauNVO)
  - sonstige Gewerbebetriebe (§5 Abs.2 Nr.6 BauNVO) sind nur zulässig, sofern es sich um "nicht störende Gewerbebetriebe" handelt (§1 Abs.5 BauNVO)
  - Die Ausnahmen (§5 Abs.3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können im Einvernehmen mit der Gemeinde bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des taleseitig freistehenden Kellergeschosses zugelassen werden, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt (§1 Abs.1 BauGB).
3. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §14 Abs.1 und §23 Abs.5 BauNVO)
- Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m oder auf der Grenze unter den in der Planurkunde festgesetzten Garagen zulässig. Innerhalb einer Abstandsfläche von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur Parzelle 90/11 (Trafostation) dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.
4. Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)
- Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz anzulegen. Der Abstand der Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf eine Länge von max. 6,50 m haben.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB, §18 BauNVO)
- Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 0,8 m festgesetzt. Die Höhen sind an den in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegten Höhenmesspunkte über dem gewachsenen Erdschicht zu ermitteln, in der Mitte der Hausfront (s. Planzeichen)
6. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB, §86 LBauO)
- b) Dachneigung und Dacheindeckung
- Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden 20 Grad bis 38 Grad betragen. Der Bau eines Knistocks ist unzulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

- c) Einfriedungen
- Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten.
- d) Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Abstandsfläche von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur Parzelle 90/11 (Trafostation) sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 3 und 4 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
7. Denkmalflegerische Festsetzungen (§17 DSchPflG, §9 Abs.4 BauGB)
- Funde sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich zu melden

## BEGRÜNDUNG

**Planungsanlag**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung gemäß §8 BauGB ist die Änderung des Bebauungsplanes "Auf Heiert - In Kleinkehrbach" Flur 21 (Satzungsbeschluss vom 27.03.1985), i.S. des §30 BauGB für den nachfolgenden Geltungsbereich erforderlich (§1 Abs.3 BauGB).

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung "Wallhausen" in Flur 21 die Flurstücke 102, 103, 104/1 und 106.

**Planungsrechtliche Situation**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §2 Abs.1 BauGB mit der Gemeinderatsversammlung vom 24.02.1992 beschlossen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

**Planungsabsicht**

Mit der Änderung des B-Plans wird der Geltungsbereich - entsprechend §1 Abs.3 BauNVO - als "Dorfgebiet" festgesetzt. Die durch "Baugrenzen" (§23 BauNVO) bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Verlagerung der südlichen Baugrenze um 7,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Kleinkehrbacher Weg) erweitert. Weiterhin wird die nordöstliche Spitze des Baufensters um 5,00 m nach Norden erweitert (s. Planzeichnung).

**Begründung der Änderung / Abwägung**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, für einen Teilbereich des derzeitigen "Allgemeinen Wohngebietes", Nutzungen zuzulassen, die in direktem Zusammenhang mit dem Weinbau stehen.

Durch die Änderung der besonderen Art der Nutzung (Baugebiet) werden für den Geltungsbereich die Vorschriften des §5 BauNVO (Dorfgebiet), mit den in Punkt 1.1 der Textfestsetzungen vorgenommenen Einschränkungen, wirksam.

Unzumutbare Beeinträchtigungen werden durch die - unter Wahrung der Gebietscharakteristik des MD - vorgesehene Nutzungseinschränkungen und die damit verbundene weitestmögliche Annäherung der zulässigen Nutzungen an die bestehenden Zulässigkeiten, ausgeschlossen. Benachbarte Nutzungen ("Allgemeines Wohngebiet") werden durch die Änderung der Art der Nutzung gem. den Festsetzungen des B-Plans nur in einem Rahmen berührt, der durch den ortstypischen Weinbau charakterisiert ist. Eine Zulassung dieser Art der Nutzung im Geltungsbereich ist - unter den Bedingungen der maßgeblichen Festsetzungen - vertretbar. Damit wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Die Verschiebung der südlichen Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche erlaubt ein Heranrücken der Gebäude an den Kleinkehrbacher Weg. Die nordöstliche Erweiterung der Baugrenze soll auf Parzelle 106 eine senkrechte Einrichtung des Baukörpers zur Grundstücksgrenze entlang der hinteren Baugrenze ermöglichen. Durch die Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung, entsprechend B-Plan-Satzung vom 27.03.1985, ist eine Ausdehnung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich über das Maß des bestehenden Bebauungsplanes auszuschließen.

Die übrigen Festsetzungen für den Geltungsbereich entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf Heiert - In Kleinkehrbach", Flur 21 (Satzungsbeschluss vom 27.03.1985) unter den Voraussetzungen der angegebenen Rechtsgrundlagen.

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.1992 beschlossen

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß §2(1) BauGB erfolgte am 30.04.1992

Wallhausen, den 10. Aug. 1993

Der Ortsbürgermeister

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 BauGB erfolgte durch:

- öffentliche Gemeinderatssitzung am 21.09.1992
- öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.11.92 bis 09.12.92

Wallhausen, den 10. Aug. 1993

Der Ortsbürgermeister

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.1992 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte gemäß §3(2) BauGB am 05.11.1992

Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 09.11.1992 bis zum 09.12.1992 aus.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 29.10.1992 über die Auslegung benachrichtigt worden

Wallhausen, den 10. Aug. 1993

Der Ortsbürgermeister

## ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Die während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken ebenso wie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.04.1993 geprüft und über sie entschieden.

Wallhausen, den 10. Aug. 1993

Der Ortsbürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Aufgrund der §§1,2 und 8 bis 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) und des §86 LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1986 (GVBl. S.307; berichtigt GVBl.1987 S.48) und des §24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987 (GVBl. S.94) hat der Gemeinderat am 16.04.1993 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wallhausen, den 10. Aug. 1993

Der Ortsbürgermeister

## ANZEIGE

Vermerk über die Durchführung des Anzeigeverfahrens entsprechend §11(3) BauGB 19.02.1993

## AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt

Wallhausen, den 2. Jan. 1994

Der Ortsbürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 23.01.1994. Über Ort und Zeit der Einsichtmöglichkeit wurde hingewiesen.

Wallhausen, den 28. Jan. 1994

Der Ortsbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) ..... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986; BGBl. I S.2253; geänd. d. Art. 1 Kap. IV Abs. 2 Nr. 1 des Einigungsvertrages v. 31.08.90 BGBl. I 1990 S.305, 1122)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) ... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990; BGBl. I S. 127)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) ... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1990; BGBl. I S. 58)
- LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) ..... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1986; GVBl. S. 307; berichtigt GVBl. 1987 S. 48)
- LANDESPFLEGESETZ (LPFLG) ..... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987; GVBl. S. 70)
- GEMEINDEORDNUNG (GEMO) ..... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987)
- DENKMALSCHUTZ- UND -PFLEGESETZ (DSCHPFLG) ..... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978; GVBl. S.159; letzte Änderung vom 27.10.86; GVBl. S.291)

## TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 BauGB mit dem Schreiben 29.10.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gehört zum Bescheid vom 11.11.1993 Az 68-80-13/1124. Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht. Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V.

Melborg  
Ltd. Kreisrechtsdirektor

**Ausfertigungsvermerk:**

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens wird die Bebauungsplansatzung hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Wallhausen, den 24. Okt. 2003

Ort, Datum

Ortsbürgermeister

Unterschrift (Amtszeichnung)

4720 KAISERLAUTERN  
FAHRSTRASSE 1  
TEL: 0431 / 92766

STADTBÜRO FÜR STADTEBAU

1:1000

Blatt-Nr.: