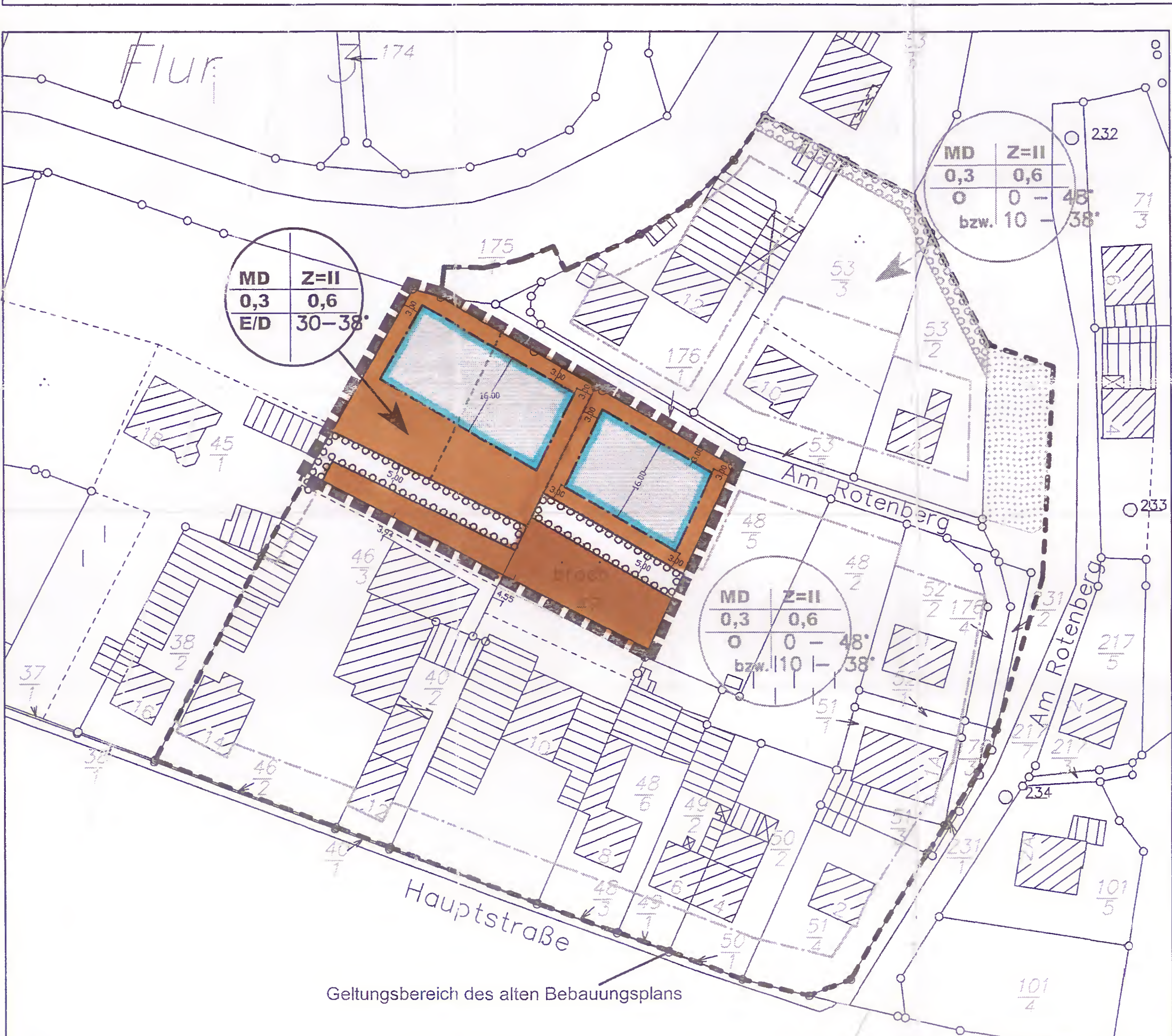


1. Änderung des BP mit Gestaltungssatzung der OG Wallhausen für das TG "Am Rotenberg", Flur 3 und 5



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
MD Dorfgebiet
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO)
 Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1.
 - Maß der baulichen Nutzung**
GRZ = 0,3 Grundflächenzahl
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 hier z.B.: 0,3 siehe textl. Festsetzungen I.2.1.
 Anl. z. PlanZVO Nr. 2.3.
GFZ = 0,6 Geschossflächenzahl
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 hier z.B.: 0,6 siehe textl. Festsetzungen I.2.3.
 Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.
Z = II Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 hier z.B.: II (zwei) siehe textl. Festsetzungen I.2.2.
 Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.
THmax = 4,90m Traufhöhe
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 hier z.B.: höchstens 4,90m rel. Höhe
 Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.
FHmax = 9,50m Firsthöhe
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 hier z.B.: höchstens 9,50m rel. Höhe
 Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.
 - Bauweise, Baugrenzen**
E / D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)
 Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.
[Symbol] Baugrenzen; Umfassung der überbaubaren Flächen
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.
 - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
[Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.
 - Sonstige Planzeichen**
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 (7) BauGB)
 Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.3.
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- 110 Flurstücksnummer
 - [Symbol] Flurstücksgrenze
- Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.
- Plangrundlage bildeten die Katasterdaten (1:1.000) des Katasteramtes Bad Kreuznach; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Wallhausen, Gemarkung: Wallhausen, Flur: 3 u. 5

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88(6) LBauO)
- 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 gegenüberliegender Stehender und auf einer Firstlinie verlaufender Dachflächen zulässig. Der maximale Höhenunterschied der beiden Pultdächer darf an der Firstlinie 1,50 m nicht überschreiten. Werden Nebengebäude 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 x 0,70m zu verwenden. Die Verwendung von farbigen Dacheindeckungsmaterialien außerhalb des Farbspektrums von Rot und Braun ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Verwendung von Naturschiefer. Dachbegrünungsmaßnahmen sind von vorstehender Festsetzung nicht befreit.
 1.4. Dachaufbauten
 Auf oder an straßenzugewandten Dachflächen sind Dachaufbauten nur in Form von Dachgauben zulässig. Pro Gebäude nur eine Grundform zulässig. Empfangseinrichtungen (Funk, Rundfunk, Fernsehen) aller Art sind ausschließlich auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.
 1.5. Dachüberstand
 Die Dächer sind mit einem Überstand von min. 0,30 m auszubilden. Wird ein Gebäude auf oder an einer Grundstücksgrenze derart errichtet, dass die Ausbildung des geforderten Dachüberstandes nicht bzw. nicht vollständig realisiert werden kann, ist eine Unterschreitung des festgesetzten Dachüberstandes am gesamten Gebäude zulässig.
 1.6. Nebengebäude und Garagen
 Die Festsetzungen 1.1 bis 1.5 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen. Abweichend können Garagen auch mit einer Dachneigung ab mind. 20° bis max. 38° errichtet werden. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und Baukörperstellung gilt nicht für Garagen.
 - Kniestock**
 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwelle.
 - Dachausbau**
 Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.
 - 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, Gittermattenzäunen o.ä. ist nicht zulässig. Besonders hingewiesen wird auch auf die Verwendbarkeit von Hecken, Stüchem und Staketenzäunen zur Grundstückseinfriedung. Auch eine Einfriedung mit Naturstein - Trockenmauern wird empfohlen.
 4.2. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50m über talseitigem Geländeniveau nicht überschreiten. Die Stützmauern sind vollständig, d.h. mit min. 1 Rank- / Kletterpflanze pro 1m Mauerlänge abzugrenzen. Alternativ können auch Naturstein - Trockenmauern errichtet werden; eine Abpflanzung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Im Bereich der waagerechten Gebäudeprojektion in den Hang können auch Stützmauern mit einer Höhe bis max. 3,00m errichtet werden. Satz 2 und 3 gilt unverändert.
 - 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 Grundstücksfreiflächen 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.: Schotterterrassen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):
 - Priv-Stellplätze - Wischtrockenplätze - Garagenzufahrten
 - Stellplätze für Abfallbehälter**
 Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht vom öffentlichen Raum und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.
 - Außenwandflächen**
 Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt oder mit Naturstein errichtet werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilbretter, Stülpenschalung, 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.
 - Grundstücksfreiflächen**
 (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)
 Die nicht überbaubaren 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.

SATZUNG

Aufgrund des § 2 (1) Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Wallhausen in seiner Sitzung am 21.03.2005 die Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Am Rotenberg", Flur 3 und 5 als Satzung beschlossen.

§ 1
 Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Am Rotenberg", Flur 3 und 5 erfasst folgende Grundstücke (tw. = teilweise):
 Flur 3:
 Parz.-Nrn.: 46/3 tw. 47 tw.

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, welche die vorgenannten Grundstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung betroffen.

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

§ 3
 Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB als Satzung in Kraft und ersetzt mit in Kraft treten alle älteren Satzungen für den bezeichneten Geltungsbereich.

Wallhausen, den 04.06.05

Klaus Prof. Dr. L.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 19.04.04 beschlossen.
 Wallhausen, den 14.06.05

Klaus Prof. Dr. L.
 - Die Änderung des Bebauungsplans hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 06.10.04 in der Zeit vom 01.05.05 bis einschließlich 30.05.05 nach § 3 BauGB ausgesetzt.
 Wallhausen, den 14.06.05

Klaus Prof. Dr. L.
 - Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 BauGB am 01.03.05 zum Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
 Wallhausen, den 14.06.05

Klaus Prof. Dr. L.
 - In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.06.05
 Wallhausen, den 14.06.05

Klaus Prof. Dr. L.
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdeshcim" Nr. 11 vom 16.06.05
 Rüdeshcim, den 16.06.05 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag *[Signature]*

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
 in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I, S. 2044 ff.) in der jeweils gültigen Fassung
- BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauUNVO)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) in der jeweils gültigen Fassung
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung
- LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) i. d. jeweils gültigen Fassung
- LANDESPFLEGESETZ (LPFG)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung
- GEMEINDEORDNUNG (GemO)
 i. d. F. 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)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880) in der jeweils gültigen Fassung.
- § 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. Teil 1 S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU

Richard-Wagner-Straße 81
 67655 Kaiserslautern
 Tel.: 0631/360 60-18 und -19
 Fax: 0631/360 6020

OG Wallhausen		Datum:	Zeichen:
Bebauungsplan-Änderung für das TG "Am Rotenberg", Flur 3 und 5		bearbeitet: 06 + 10/2004	ReM
		gezeichnet: 07 + 11/04 + 3/05	StB/ReM
		geprüft: 22-03-2005	ReM
Maßstab:		1 : 1.000	

Gesehen und genehmigt: _____ Ort/ Datum _____ Unterschrift AG _____

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
 (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt (§5 BauNVO).
 Zulässig sind:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzräumen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 3. sonstige Wohngebäude
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 6. sonstige Gewerbebetriebe
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 8. Gartenbaubetriebe
 9. Tankstellen
 Auch ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des §14a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen werden.
 Die entsprechend §5(2) Nr. 4 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, "Tankstellen" sind entsprechend §1(5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 (§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. Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für alle Teile des Plangebietes GFZ = 0,6; festgesetzt. (§20 (3) BauNVO).
 2.4. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festssetzung 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 bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.
 2.4.1. Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand. Die maximale Traufhöhe wird mit 4,90m festgesetzt.

 2.4.2. Als Firsthöhe gilt die maximale Höhe der Dacheindeckung. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,50m festgesetzt.

 0,00 = OK Straße
- Bauweise**
 (§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 (1) + (2) BauNVO und §38 LBauO)
 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

- 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.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 (§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
 Untergeordnete Nebengebäude 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. Sonstige Nebenanlagen, insb. unterirdische Nebenanlagen, sind auch außerhalb oben angeführter Flächen zulässig. (§14 (1) letzter Satz BauNVO und §12 (6) BauNVO). Vgl. hierzu auch II.1.6. "Nebengebäude und Garagen" und II.5. "Befestigung von Freiflächen"
 - Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
 (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Pro Wohngebäude sind maximal 2 (zwei) Wohneinheiten zulässig.
 - Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 7.1. Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 150m² versiegelter Fläche ein Laubbaum vorwiegend nach u.a. Liste zu pflanzen.
 7.2. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen, es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.
 7.3. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
 7.4. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, Schotterterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
 7.5. Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 7.6. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend Strauchpflanzungen nach unten stehender Pflanzliste mit einer Dichte von 1 Pflanze pro 2m² vorzunehmen.

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung: Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt Acar platanoides Stammumfang 12 - 14 cm Acar pseudoplatanus Spitzahorn Alnus glutinosa Bergahorn Fraxinus excelsior Schwarzerle Quercus petraea Esche Quercus robur Traubeneiche Tilia cordata Steleiche Obstbäume inkl. Schalenobst in Hoch- und Halbstamm	Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung: Mindestgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Acar campestris Feldahorn Betula verrucosa Sandbirke Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Holz-Apfelbaum Pyrus pyrastra Wildbirne Prunus Avium Wildkirsche Salix caprea Salweide Sorbus aria Mehlspeere Sorbus aucuparia Eberesche
--	---
 - Artenauswahl der Strauchpflanzungen:**
 Mindestgröße: 2x verpflanzt, Höhe 80-100cm
 Corylus avellana Haselnuss
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus sanguinea Roter Hartfistelgel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rosa canina Hundrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Rubus idaeus Himbeere
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.a. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den "Güteklassifizierungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLLE) e.V." zu entsprechen. Die Verwendung von Kulturreisen ist generell zulässig.