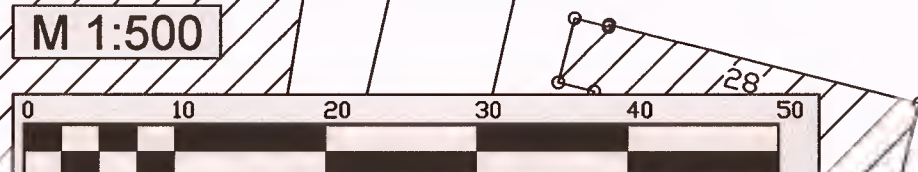


Bebauungsplan "Am Klauer Baum - Pastorenberg" (2. Änderung und Erweiterung) Ortsgemeinde Wallhausen

Geltungsbereich A



Geltungsbereich B
(Flur 11, Flurstücke 27 bis 34 (alle anteilig))



Legende

- Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)
- | | | | | |
|-----|---------------|-----------------------|--------|---|
| SO | Nahversorgung | Art der baul. Nutzung | | |
| GRZ | 0,4 | VK | 800 qm | Grundflächenzahl (GRZ) / maximale Verkaufsfläche (VK) |
| GH | 7,50 m | II | | max. Gebäudehöhe (GH) / max. Zahl der Vollgeschosse |
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - SO Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GH 7,50 m max. Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - EA Bereich für Ein- und Ausfahrt
 - EAA Bereich für Ein- und Ausfahrt nur für Anlieferfahrzeuge

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit baulichen Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) (hier: Maßnahmen zur Sicherung gegen Hangdruck und -rutschungen sowie gegen Außengebietswasser; siehe Bebauungsplanteil unter "Kennzeichnungen")
 - Höhenlage von festen Punkten in Meter über NN (KD= OK Kanaldeckel)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Weitere Planzeichen
- Maßzahlen (Angabe in Meter)
 - Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Kataster-Grundlage
 - Aktuelle Stellplatz- und Fahrstraßen-Konzeption eines Erschließungsträgers (beispielhafte Darstellung ohne Festsetzungscharakter)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplanung.

Verfahrensübersicht

- ### Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Klauer Baum - Pastorenberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen durch den Ortsgemeinderat Wallhausen am 16.12.2014.
 - Beschluss öffentlich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 05.02.2015.
- ### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes mit der Planzeichnung, dem Bebauungsplanteiltext (u. a. mit rechtlichen Grundlagen, Textfestsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen) und der Begründung mit Anlagen im Zeitraum vom 09.11.2017 bis zum 11.12.2017 (einschließlich), nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 02.11.2017.
 - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.06.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben an die jeweiligen Stellen vom 02.11.2017.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.06.2020.

Öffentliche Auslegung

- Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.06.2020.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit der Planzeichnung, dem Bebauungsplanteiltext, der Begründung mit Anlagen (u. a. diverse Gutachten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen etc. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat vom 10.07.2020 bis zum 10.08.2020 (einschließlich), nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 02.07.2020.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.10.2020.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 05.10.2020.

Satzungsbeschluss

- Beschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Klauer Baum - Pastorenberg" als Satzung durch den Ortsgemeinderat Wallhausen am 05.10.2020.

Wallhausen, den 10.10.2020 / Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister

Ausfertigung

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Bebauungsplanteiltext mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung, dem Umweltbericht sowie Anlagen, wird hiermit ausfertigt.

Wallhausen, den 10.10.2020 / Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten

- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Klauer Baum - Pastorenberg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 20.10.2020

Wallhausen, 20.10.2020



Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engeltstadt
 ☎ 06130/91969-0
 ☎ 06130/91969-18
 ✉ info@doerhoefer-planung.de
 http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:

- Bebauungsplan "Am Klauer Baum - Pastorenberg" (2. Änderung und Erweiterung)

Plan:

- Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.10.2020

Planungsträger:

- Ortsgemeinde Wallhausen

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500 / 1:1000	1	dp/se	06.10.2020	1438/15