

BEBAUUNGSPLAN
'AM KLAUER BAUM -
PASTORENBERG' (3. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Wallhausen

SATZUNGSTEXT und BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 04.05.2021



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>Inhalt:</u>	<i>Seite</i>
I. RECHTSGRUNDLAGEN	3
II. SATZUNGSTEXT	4
III. BEGRÜNDUNG	7
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	7
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	8
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 3. Änderung	9
3.1. Planungsrelevante Vorgaben / Übergeordnete Planungen	9
3.2. Schutzgebiete	10
3.3. Sonstige Vorgaben	11
3.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
3.5. Erschließung	11
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen	12
5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes	14
6. Umsetzung der Planung	15
IV. VERFAHRENSVERMERKE	16

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. SATZUNGSTEXT

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' der Ortsgemeinde Wallhausen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Wallhausen beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich / Änderungen von Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' in seiner rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung und Erweiterung werden gemäß den folgenden Ausführungen geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich A der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Betroffen von der Änderung sind somit folgende Flurstücke in Flur 5 der Gemarkung Wallhausen: Flurstücke 139/3, 140/3, 142/1, 142/4 und 142/5.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' in der Fassung seiner rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

- 3.1 Die im Satzungstext der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung in Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im festgesetzten Sondergebiet 'Nahversorgung' (**SO** - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) getroffene Festsetzung
- „Zulässig in diesem Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 700 qm und maximal 800 qm, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenanlagen“*

wird ergänzt um den folgenden Satz:

„In den Einzelhandelsbetrieben ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter, auch selbstständig nutzbarer gastronomischer Betrieb in Form eines Cafés, einschließlich eines angegliederten Backshops mit Produktion und Verkauf, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 65 qm zulässig“.

Der bisher 2. Satz der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.1.1 bleibt davon unverändert bestehen und wird fortan zum 3. Satz dieser Festsetzung.

- 3.2 Die im Satzungstext der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung "in Ziffer 2.4.3 der Textfestsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen getroffene Festsetzung

„Außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) sind maximal zwei Werbeanlagen (bzw. Hinweistafeln / -stelen) zulässig und zwar maximal eine pro Zufahrt von der öffentlichen Straße in das Sondergebiet. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf höchstens jeweils 3,50 m über dem angrenzenden Gelände und ihre Breite darf maximal 1,50 m betragen“.

wird der 2. Satz (zur Erhöhung der beiden Maße) wie folgt neu gefasst:

„Die Höhe dieser Werbeanlagen darf höchstens jeweils 5,0 m über dem angrenzenden Gelände und ihre Breite darf maximal 2,80 m betragen“.

- 3.3 In der im Satzungstext der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung in Ziffer 2.4.4.2 der Textfestsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen getroffenen Festsetzung

„An der südlichen und östlichen Fassade des Hauptgebäudes sind Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10 qm zulässig; dabei ist je genannter Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig“

wird die maximale Größe von 10 qm auf 11 qm erhöht.

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplanes

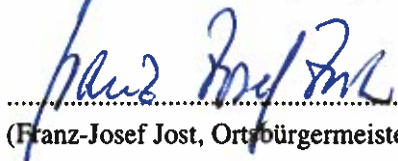
Über die unter Ziffer 3f. aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' in der Fassung seiner rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung unverändert gültig.

§ 2 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Wallhausen überein. Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Wallhausen, den 11.05.2021


.....
(Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister)



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rudesheim in Kraft.

Wallhausen, den 11.05.2021


.....
(Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister)

