

Lage der externen Ausgleichsflächen

Gemarkung	Gewinn	Flur	Parzelle	Verfügbare Fläche
Vendersheim	Im Osterland	2	117	3.794 m ²
Vendersheim	Im Osterland	2	118	1.455 m ²
Vendersheim	Auf der Straße	2	187	2.022 m ²
Vendersheim	Auf der Straße	2	197	3.364 m ²

Rechtsgrundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Landesnatureschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
 - Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Umspannstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - VG Verkehrsleitgrün
 - R Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich (zusätzlich)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M1 Dachbegrünung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - R Regenrückhaltebecken
 - Pumpwerk
- Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 - Außengebietsentwässerung, private Wallhecke: 40 Wallhöhe 40 cm 123,80 Wallhöhe 0, Geländehöhe 123,80 m ü. NN
 - M1 Dachbegrünung
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Folgenutzung, wenn für eine Erweiterung nach Südwesten erforderlich
 - Leitungsrecht 2,0 m zu Gunsten LBM Autobahnamt Montabaur
 - Leitungsrecht Zulauf zum Regenrückhaltebecken zu Gunsten AWW
- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
 - bestehende Flurgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - Bahnflächen
 - Gasleitung, beidseitig 3,0 m Schutzstreifen
 - BAB-Kanal DN 800
- Nutzungsschablone
 - GE Art der baulichen Nutzung
 - 0,8 GRZ / Bauweise
 - GH_{max}12,0m max. Gebäudehöhe

Aufstellungsverfahren

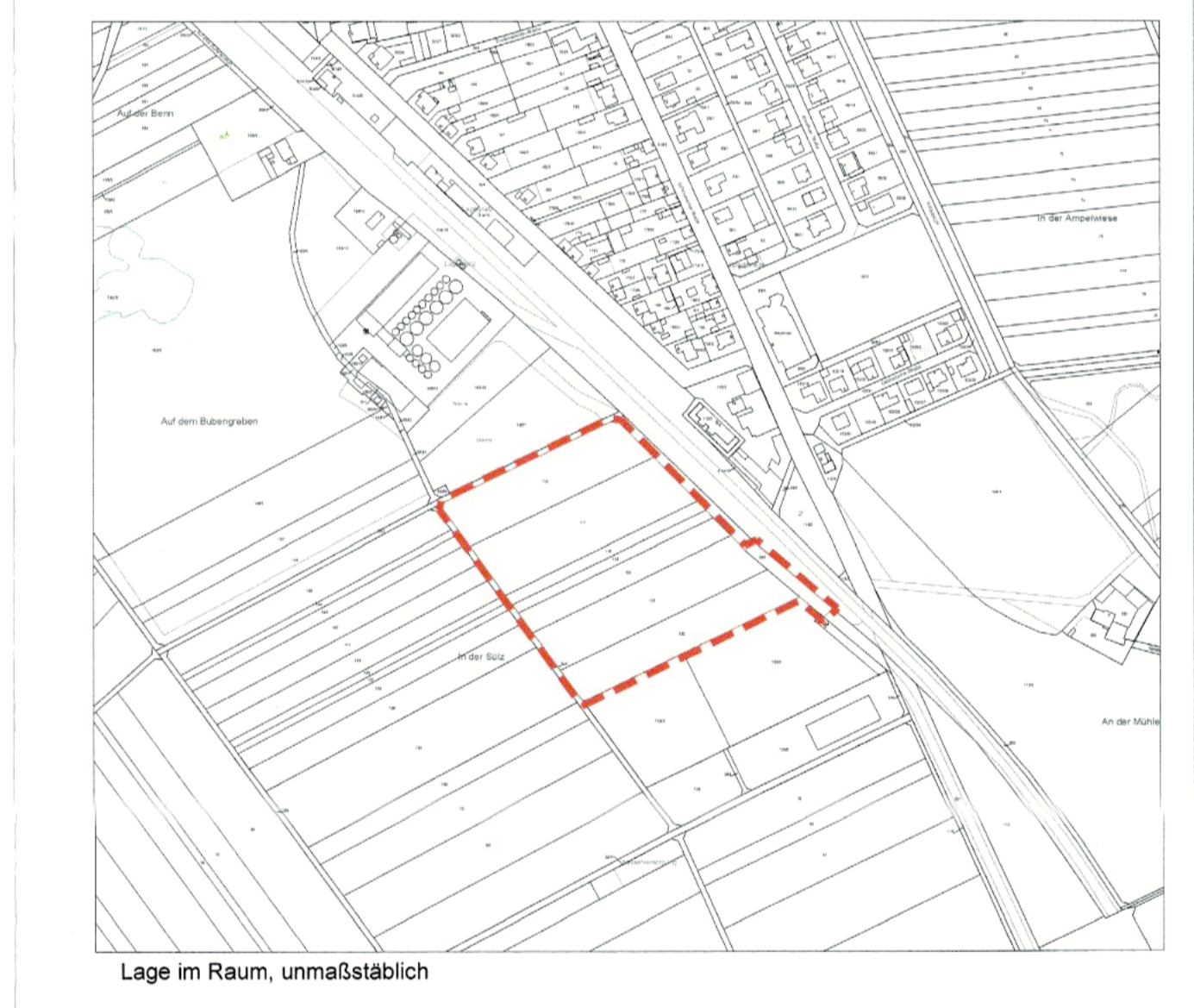
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 26.06.2017
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.01.2018
	Die Änderung des Geltungsbereiches wurde beschlossen	am 03.02.2020
	Die erneute Änderung des Geltungsbereiches wurde beschlossen	am 28.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 14.04.2022
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	am 19.04.2022 bis 20.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 12.04.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 04.07.2022
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 18.08.2022
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 26.08.2022 bis 30.09.2022
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 17.08.2022
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die festgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 20.12.2022
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 20.12.2022
	Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt:	
	Wallertheim, 02. FEB. 2023	
	gez. Katha Marsch (Ortsbürgermeisterin)	
	am 16. FEB. 2023	
	gez. Karo Müller (Ortsbürgermeister)	

Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Bessestraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn
Dipl.-Ing. Bernhard Schwoerer-Bohning
Horst Schulzki



Ortsgemeinde Wallerheim
Verbandsgemeinde Wörrstadt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Sülz"

Bebauungsplan 07.12.2022 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-14
Projekt-Nr.: ETS 976/01	Datum: 07.12.2022	
Plan-Nr.: 221207_B-Plan	Geprüft:	
Layout:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Bohning
B-Plan	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab: 1 : 500		
Plangröße: 1000 x 694 mm		

MVV Regioplan