

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates vom 04.12.2019 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Bekanntmachung vom 24.04.2020 wurde gemäß § 13b, § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit vom 04.05.2020 bis zum 05.06.2020 zur Planung äußern kann. Mit Schreiben vom 23.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 27.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auf die erneute eingeschränkte öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 12.11.2021 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Der geänderte Planentwurf konnte vom 21.11.2021 bis 06.12.2021 bei der Verbandsgemeinde Montabaur eingesehen werden. Mit Schreiben vom 11.11.2021 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am

.....
als Satzung beschlossen worden.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

.....
bekannt gemacht worden.

Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde
Neuhäusel, den

(Siegel) (Wolfgang Matz)
Ortsbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, hier: seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)

z.B. II max. Anzahl Vollgeschosse

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl

z.B. GH 11,5/9,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche vordere Zahl für Gebäude mit geneigten Dächern ab 22° hintere Zahl für Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 22°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (mit Grenzabstand, Gebäudelänge max. 18 m bei Einzelhäuser 11 m je Doppelhaushälfte)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Bauverbotszone

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Fußweg

Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbewirtschaftung)

Mü Müllsammelstelle

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Lärmschutzwall Höhe 3,0 m über örtlich angrenzendem Gelände

Bereich mit Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm bis zum 3. Geschoss (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.1)

Bereich mit Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm für ein 4. Geschoss (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.1)

Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.2)

Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.2)

Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.2)

Sichtfelder (Geschwindigkeit 30 km/h) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

18,0 Maßangaben in Metern

vorgeschl. Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Böschungflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

HINWEIS:
Die vorderen, seitlichen und hinteren Abstände von Bauvorhaben können außer durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), zusätzlich durch die Bestimmungen des § 8 LBauO (RLP) eingeschränkt werden.

Katasteramtliche Darstellung in der Plangrundlage und nachrichtliche Darstellungen

Flurstücknummer & Zuordnungspfeil

Flurstücksgrenze

Höhenlinien & -angabe (Bestand)

vorh. Wohngebäude

vorh. Neben- und Wirtschaftsgebäude

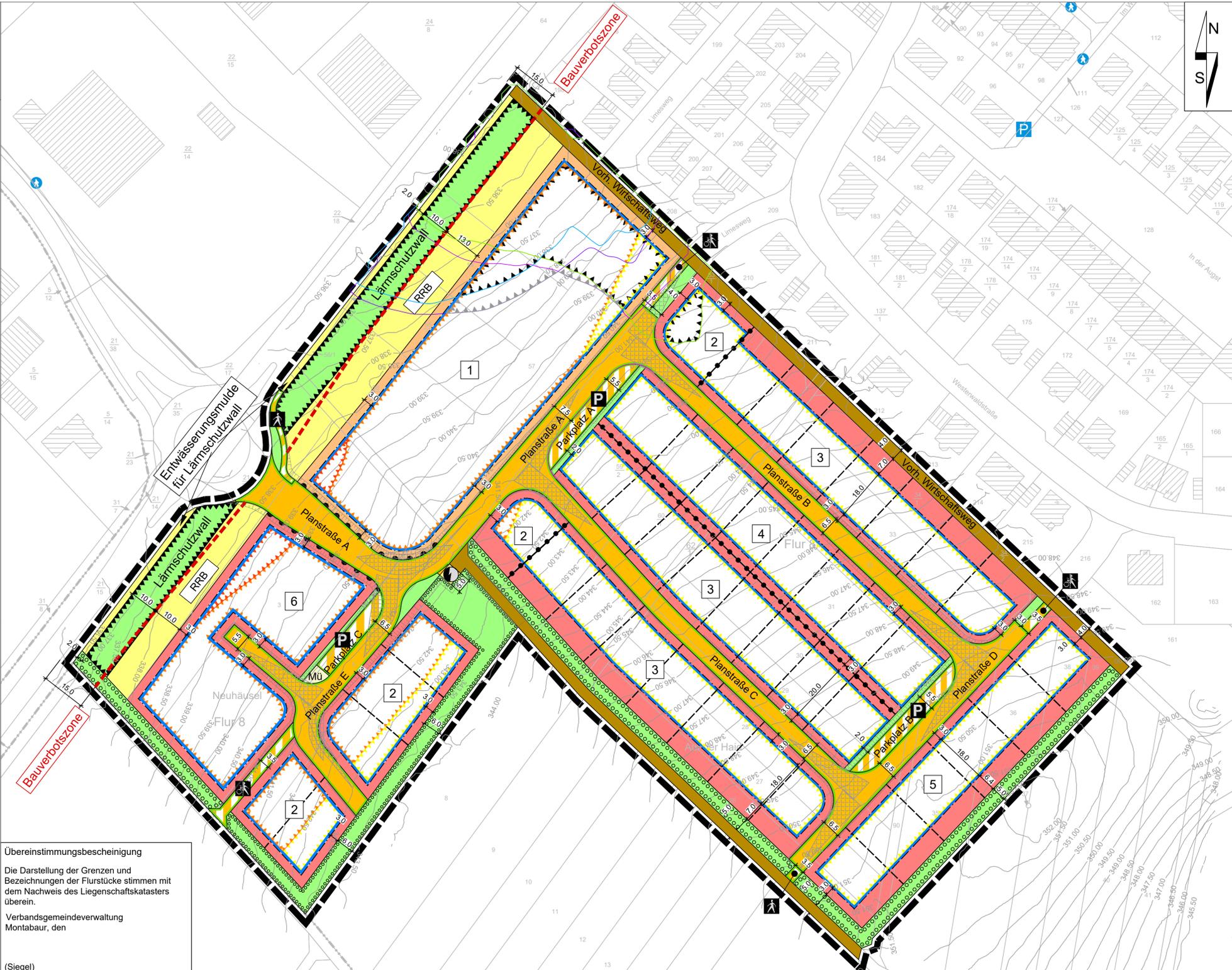
vorh. Wirtschaftsweg

Füllschema der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f

a) Art der baulichen Nutzung b) Zahl der Vollgeschosse
c) Gebäudehöhe d) Bauweise, Hausform
e) Grundflächenzahl (GRZ) f) Geschossflächenzahl (GFZ)

1	SbW IV GH 16,0/15,0 a 0,3 1,2
2	WA II GH 11,0/8,5 a 0,3 0,6
3	WA II GH 9,5/7,0 a 0,3 0,6
4	WA II GH 10,0/7,5 a 0,3 0,6
5	WA II GH 10,5/8,0 a 0,3 0,6
6	WA I II GH 11,5/8,5 a 0,3 0,6



Übereinstimmungsbescheinigung

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Verbandsgemeindeverwaltung
Montabaur, den

(Siegel)

Bebauungsplan "Am Rabenberg"

Ortsgemeinde: Neuhäusel Verbandsgemeinde: Montabaur

Gemarkung: Neuhäusel Flur: 8 und 9

Maßstab: 1: 750



Satzungsausfertigung	Dez. 2021	AW
Gehört zu den Verfahren gem. § 13b, § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2021	AW / JB
Gehört zu den Verfahren gem. § 13b, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Mai 2021	AW / JB
Gehört zur Beratung über die Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung	Aug. 2020	AW / JB
Gehört zu den Verfahren gem. § 13b, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	April 2020	AW / JB
Änderung		

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohlstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de