



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grundstücksgrenze bestehend bzw. geplant
 - Grundstücksgrenze wegfallend
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Gebäude vorhanden (Wohn- u. Nebengebäude)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Geh- u. Radweg)
 - Wirtschaftsweg
 - ▲ Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün/Boschung gem. Textziff. A 3.3
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Textziff. A 3.6 u. 3.7
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 3.10
 - Private Grünfläche - Feuchtwiese gem. Textziff. A 3.1
 - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses mit der Zweckbestimmung: - Überschwemmungsgebiet
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziff. A 3.8
 - Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.4 u. 3.6
 - Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.9
 - Wasserfläche - Graben (Woozbach)
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation 20 kV-Kabel / Starkstrom-Freileitung 0,4 kV
 - Sichtwinkel
 - Zaun

- GE 1.4 Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1.1
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Offene Bauweise
- GRZ z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaugesetzes**
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBAuO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)**

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB u. BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung untergliedert. Maßgebend dafür ist die im Anhang der Begründung aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.**
- Danach sind nicht zulässig:
- bauliche Anlagen der Abstandsklassen I-IV lfd. Nr. 1-82
 - Verkehrsgrünstreifen nördlich des geplanten Rad- und Gehweges und die sonstigen Verkehrsflächen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit einer unter A. 3.5 aufgeführten Baumart und der dort angegebenen Größenbindung zu bepflanzen.
- Es sind zulässig:
- im Gewerbegebiet GE₁, baul. Anl. der Abstandsklassen V-VII lfd. Nr. 83 ff ausgenommen die Nr. 89, 116, 130, 132 zzgl. Nr. 168 aus Abstandsklasse VI
 - im Gewerbegebiet GE₂, baul. Anl. der Abstandsklassen VI-VII lfd. Nr. 149 ff ausgenommen die Nr. 151, 157, 163, 168, 169
 - im Gewerbegebiet GE₃, baul. Anl. der Abstandsklasse VII lfd. Nr. 179 ff ausgenommen die Nr. 179, 196
 - im Gewerbegebiet GE₄, alle sonstigen Gewerbebetriebe mit geringerem Emissionsgrad als Betriebe der Abstandsklassen I-VII
 - in allen Gebieten: Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfasst sind u. jeweils einen geringeren Emissionsgrad aufweisen
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.**
- 1.3 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind allgemein zulässig. Das gilt jedoch nur für ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück. Mit dem Bau des Wohngebäudes darf erst begonnen werden, wenn die Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet sind.**
- 1.4 Im gesamten Plangebiet ist der Bau und Betrieb von „speziellen“ Gewerbebetrieben, hier: Vergnügungstätten = Spielhallen und Diskotheken nicht zulässig.**

A.2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), messen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:
- | | | |
|--|-------------|---------|
| bei Betriebs-/Werksgewerbetrieben/Hallen | I-geschoss | 5,00 m |
| | II-geschoss | 10,00 m |
| bei Büro- und Wohngebäuden | I-geschoss | 4,20 m |
| | II-geschoss | 7,00 m |

A.3. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a u. b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPHG - Landespflegegesetz - Rth.-Pf. i.d.F. vom 14.06.1994, § 19 BauNVO sowie Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

- 3.1. Die Feuchtwiese zwischen Woozbach und der nördlich davon im Abstand von 20 bis 90 m verlaufenden Böschung ist unverändert zu erhalten. Zulässig ist lediglich ein Wiesengeweg (als Raumstreifen) entlang des Woozbaches.**
- 3.2. Die Feuchtwiese ist extensiv ohne Einsatz von Düngern und Herbiziden zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres zu mähen.**
- 3.3. Die im Plan als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzten Schutzgrünflächen sind mit folgenden heimischen Gehölzarten zu bepflanzen:**

Bäume:	Feldahorn	Vogelkirsche	Stieleiche
	Spitzahorn	Schwarzle	Eberesche
	Hainbuche	Winterlinde	Esche
	Sommerlinde		

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 3 x verpflanzt, 250-300 cm hoch, 10-12 cm Stammumfang.

Je angefangenen 50 m Pflanzfläche ist ein Heister zu pflanzen.

Straucher:	Kornelkirsche	Heckenkirsche	Faulbaum
	Hartrieel	Holzzapfel	Salweide
	Hase	Traubenkirsche	Schwarzer Holunder
	Pflaumenhütchen	Wolliger Schneeball	Wasserschneeball
	Liguster	Hundsrose	

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, 90-120 cm hoch

Zu pflanzen sind jeweils 1 Strauch je m² und jeweils in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art.

- 3.4 Die westliche Seite der Planstraße A und die südliche Seite der Planstraße B wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume zu pflanzen. Die genauen Baumstandorte können in Anpassung an die Grundstückszufahrten jeweils um 5,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.**
- 3.5 In den Planstraßen A und B ist jeweils eine der folgenden Baumarten 1. Größenordnung zu pflanzen:**
- | | | |
|------------|------------|-------------|
| Spitzahorn | Stieleiche | Winterlinde |
|------------|------------|-------------|

Die Baumpflanzungen sind mit bepflanzen Baumscheiben von mindestens 4 m² Flächengröße zu versehen.

Qualitäts- und Größenbindung: Alleebäume 3 x v, 14-16 cm Stammumfang.

Beplantung der Baumscheiben: Efeu (12 Stück/m²) oder Immergrün (12 Stück/m²) oder Ansaat mit „Landschaftsrasen“ (20 g Saatgut m²) bei einmaliger Mahd im Herbst.

3.6 Der Verkehrsgrünstreifen nördlich des geplanten Rad- und Gehweges und die sonstigen Verkehrsflächen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit einer unter A. 3.5 aufgeführten Baumart und der dort angegebenen Größenbindung zu bepflanzen.

3.7 Der Verkehrsgrünstreifen ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Alternativ können folgende Arten gepflanzt werden:

Heckenkirsche	Efeu	Immergrün
---------------	------	-----------

Jeweils 12 Stück/m² oder Heckenkirsche 5 Stück/m². Alternativ kann die Einsaat von Landschaftsrasen 20 g/m² erfolgen.

3.8 Die Pflanzen in den „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ entlang des Woozbaches sind auf Dauer zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen und ggf. zu ergänzen.

3.9 Im Plangebiet vorhandene Bäume sind zu erhalten.

3.10 Ersatzflächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung). Die gemeindeeigenen Grundstücke, z.T. Flst.Nr. 641 und z.T. 641/2 in der Gewanne Forst in der Gemarkung Hanhofen haben eine Größe von 1,6 ha und sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist mit standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14-16 cm) und Obsthochstämmen in Streulage zu bepflanzen, je 300 m² Fläche ist ein Baum vorzusehen. Die Pflege des Grundlandes ist auf einmalige Mahd nicht vor Anfang August zu begrenzen. Das Mahgut ist abzuführen.

A.4. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege im Baubereich wird jeweils ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBAuO

B.5. Dächer (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBAuO)

- 5.1 Dachform und Dachneigung**
- | | | |
|-----------------------------|--|----------|
| Gewerblich genutzte Gebäude | Flachdach, Pultdach oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen z.B. Sieddach, Dächer mit Lichtbändern, Kuppeln u.a. | 0 - 45° |
| Bürogebäude | wie gewerblich genutzte Gebäude ohne Sonderformen | 0 - 45° |
| Wohngebäude | Satteldach | 30 - 45° |

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Bürogebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudesseite zusammen nicht mehr als 1/2 die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Maximalbreite von Gauben wird mit 4,0 m festgesetzt.

B.6. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1, Nr. 3 LBAuO)

- 6.1 Die Höhe der Einfriedungen wird einseitig auf max. 2,2 m gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt.**
- 6.2 Die Einfriedungen sind als Metallkonstruktionen zu errichten. Geschlossene oder geschlossene wirkende Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel und Pfeiler) sind nicht zulässig. Drahtgeflechte als Verstärkung und Befestigungen sind zwischen der Frlanzung anzuordnen.**

B.7. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1, Nr. 3 LBAuO)

7.1 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzunutzen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Bei der Befestigung ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht gestattet.

7.2 Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind zu mind. 30 % einzunutzen oder alternativ mit einer wassergebundenen Decke zu versehen oder in Sand verlegt mit Fugen zu pflastern.

7.3 Auf jedem Grundstück ist auf jeweils 200 m² Freifläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die geeigneten Baumarten können der unter Ziffer 3.3 aufgeführten Artenliste entnommen werden. Außer den aufgeführten Laubholzarten können ersatzweise Apfel-, Birnen-, Wainuß oder Steinobsthochstämme gepflanzt werden.

7.4 Geschlossene Wandflächen von mehr als 20 m² Wandfläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Als selbstkletternde Pflanzen können Wilder Wein oder Efeu verwendet werden.

C. HINWEIS

C.8. Bei dem im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.12.1987 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17.03.1988. Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 02.05.1989 bis 05.06.1989. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 30.11.1989 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu am 25.09.1996. Zustimmung- und Auslegungsbeschluss zu dem Planentwurf am 16.04.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 27.06.1996. Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 08.08.1996 bis einschließlich Freitag, den 09. August 1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung gingen - 7 - Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 24.09.1996 Beschlüs gefaßt wurde. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 30.09.1996. Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 24.09.1996.

Hanhofen, den 30.09.1996

Anzeigermerk



Frederike Eblt
Ortsbürgermeisterin

Genehmigungsmerk
KV Ludwigsbafen v. 18.12.96
Nr.: 63/610-13

Hanhofen, den 9. 1. 1997

Frederike Eblt
Ortsbürgermeisterin

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigerfahrens gemäß § 12 BauGB am 11. 1. 97 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hanhofen, den 17. 1. 97

Frederike Eblt
Ortsbürgermeisterin

GEMEINDE HANHOFFEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OST“

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM

GRÜNDORNDUNG: DIPL.-ING. B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS, KARLSRUHE

9. 3. 1990 / 25. 9. 1990 / 27. 10. 1992 / 04.07.1995 / 24.09.1996