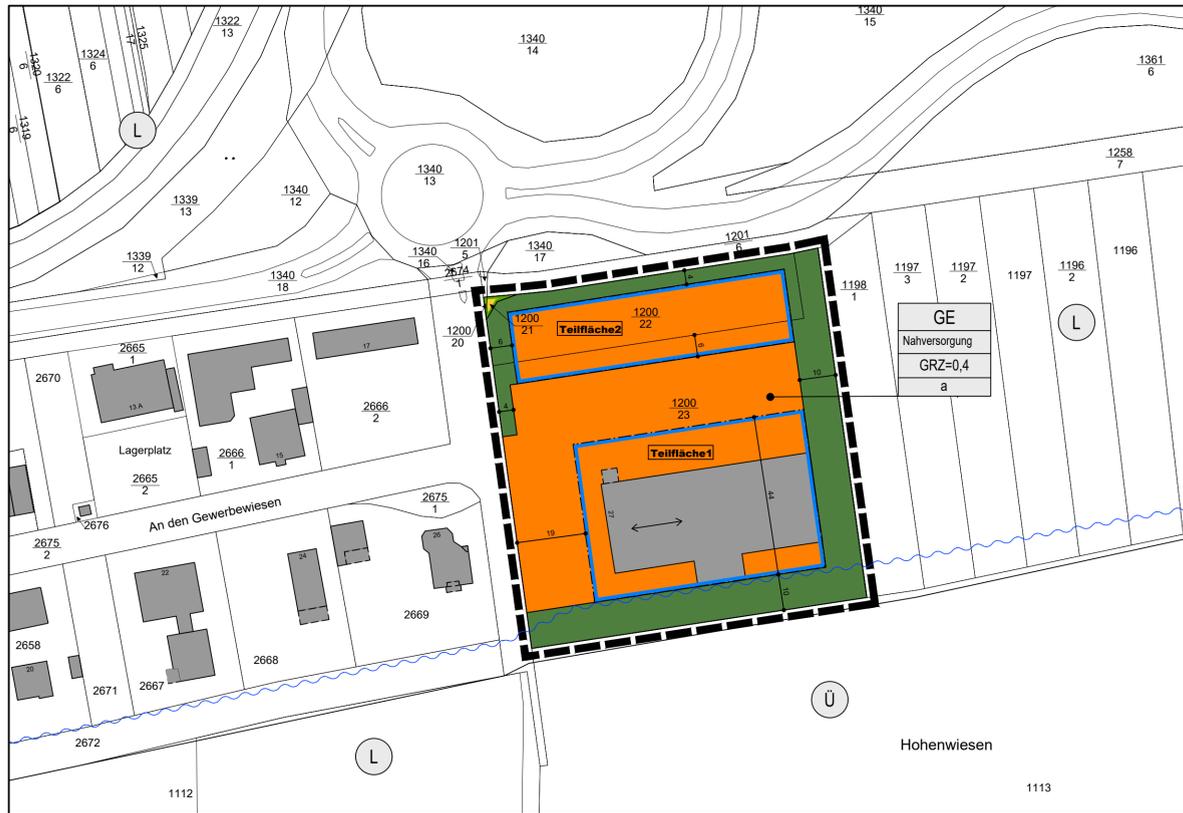


ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG GEWERBE- GEBIET OST - ÄNDERUNG 2"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 Nahversorgung

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

0,4 Grundflächenzahl

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

a Art der Bauweise:

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

B. Sonstige Planzeichen

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

Anforderungen an die Gestaltung

Firstichtung

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Änderung 1“ mit Rechtskraft vom 10.02.2005 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“ überlagert und in diesem Bereich in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Nahversorgung“.
 - Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist in der als Teilfläche 1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandels insbesondere für Lebensmittel einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.260 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 20 % betragen.
 - Unter der Bedingung, dass die gemäß Festsetzung 1.2 zulässige Nutzung vorhanden ist, sind in der als Teilfläche 2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen zulässig, jedoch kein Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Ebenso unzulässig sind Vergnügungstätten.
 - Zulässig sind zudem Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, soweit sie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.
 - Die Gliederung nach innenstadtrelevanten Sortimenten, nahversorgungs-relevanten Sortimenten, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Liste der für die zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente (innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)	
Innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. Nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel/Getränke Drogeriewaren / Kosmetikartikel sonstige zentrenrelevante Sortimente Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel Bekleidung, Lederwaren, Schuhe Sportartikel Baby- /Kinderartikel Unterhaltungselektronik/Computer/ HiFi/ Elektroartikel/Leuchten Foto / Optik Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe Haushaltwaren, Heimtextilien Musikalienhandel Uhren / Schmuck Spielwaren Kunst / Antiquitäten Schnittblumen (ausnahmsweise sind Standorte in Verbindung mit Friedhöfen denkbar) Gesundheitsartikel/Sanitätswaren 	<ul style="list-style-type: none"> Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) Büromaschinen (ohne Computer) Möbel/Kücheneinrichtungen Sanitärwaren Matratzen/Bettwaren Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Gartengeräte, Gartenmöbel Baustoffe, Bauelemente Heinwerkzeubehör Eisenwaren Werkzeuge Fliesen, Bodenbeläge (ohne Teppiche) Tapeten Farben, Lacke, Malerbedarf Kfz/Motorradzubehör Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas Zooartikel, Tiermahrung und Tiere Brennstoffe Mineralölzeugnisse

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung als Teil des Baugrundstücks in die Berechnung einzubeziehen.
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Zufahrt, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Zufahrt, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breiflugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.
 - Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.
 - Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich nach unten abstrahlende Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Die Dachflächen von Neubauvorhaben sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
 - Die privaten Grünflächen sind mit
 - einem Strauch je 1,0 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe)
 - einem heimischen, standortgerechten Laubb Baum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe)
 - einem heimischen, standortgerechten Laubb Baum I. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. einem regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 6 bis 8 m zu betragen.

- Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubb Baum in mindestens dreimal verplanter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben. Bäume im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen können angerechnet werden.
- Die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Rad- und Fußwege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachform- und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Zulässig sind Dachneigungen bis 22°.
- Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe und des Ortsgangs zulässig.
 - Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung
 Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
 Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz
 Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Grundwasserstände
 Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
 Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Blendwirkung

Der Verkehr auf der B 39 darf nicht durch Blendung (z.B. Beleuchtung Gelände, Gebäude) beeinträchtigt/gefährdet werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.

Bauverbotszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen ohne gesonderte Ausnahmegenehmigung des Landesbetriebs Mobilität Speyer im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der B 39 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Eine Ausnahmegenehmigung für Hochbauten mit mehr als 15 m Abstand zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn des Zufahrtsastes zur B 39 ist in Aussicht gestellt.
 Bis zu einer Entfernung von 40 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 39 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungsanlagen, die in der Planzeichnung informatisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsanlagen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
 Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten

Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.muelf.rlp.de) hingewiesen.

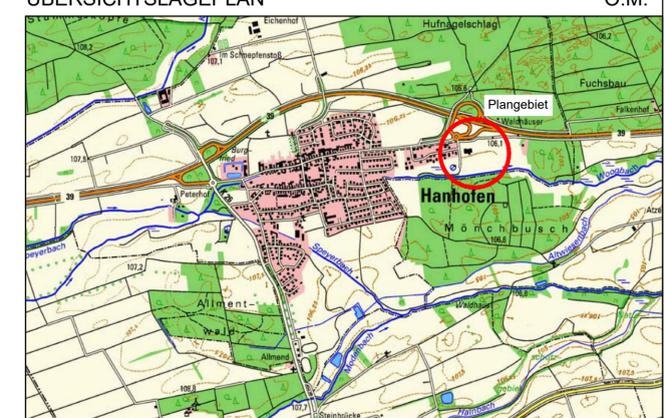
RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	19.05.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	02.07.2020
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von: bis:	10.07.2020 21.08.2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB von: bis:	25.06.2020 21.08.2020
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	01.12.2020
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	10.12.2020
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von:	21.12.2020 29.01.2021
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ab: bis:	21.12.2020 29.01.2021
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	16.03.2021 17.03.2021
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	
11. Der Bebauungsplan gilt sei dem gemäß § 10 (2) BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt.	29.07.2021
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Hanhofen, den	
Silke Schmitt-Makdica Ortsbürgermeisterin	
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hanhofen, den	
Silke Schmitt-Makdica Ortsbürgermeisterin	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	OG Hanhofen	PROJ.NR.	18115	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Änderung 2 "	BEARB.	De		
PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
BL.GR.	87/55	DATUM	16.03.2021		
BAUH.					