



### Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 SO = Sondergebiet Verbrauchermarkt  
 Verkaufsfläche = VK: 1.400m<sup>2</sup>

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GF	Geschossfläche: 1.800m <sup>2</sup>
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH	Wandhöhe als Höchstmaß

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise  
 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

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

▲ Einfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Zu Pflanzender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze: St = Stellplätze  
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)  
 Bauverbotszone 20m

### Teil B - Textliche Festsetzungen

**Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ - 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ mit örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungsatzung gem. LBauO, in Kraft getreten am 16.06.2000 sofern sie nicht nachfolgend geändert und/ oder ergänzt werden.**

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ mit Stand vom 11.05.2000 (grau markiert, kursiv) bis auf die im Folgenden rot und kursiv markierten Änderungen/ Ergänzungen:**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
**Sondergebiet „Verbrauchermarkt“** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
 Entfällt Dies Baugelände wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet ausgewiesen: Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit seinen erforderlichen Nebenanlagen.  
 Ersetzt durch Zweckbestimmung Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1400 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 Allgemein zulässige Nutzungen Im Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt und eine Bäckerei mit dazugehörigem Café sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie z.B. Anlieferung, Rampen, Treppen, Vordächer, Einkaufswagenbox sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
 Entfällt Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind; soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen. Werden oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt, sind sie nicht anzurechnen.  
 Die Geschossfläche des Verbrauchermarktes darf max. 1600 m<sup>2</sup> betragen.  
 Ersetzt durch Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,7), die max. zulässige Geschossfläche (GF 1.800m<sup>2</sup>) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

**1.3 Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)  
 Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.

**1.4 Pflanzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchG)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionschutz sind durch Planeintrag Pflanzangebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden.  
 Pflanzangebot: westliche und südliche Abgrenzung  
 An der westlichen Plangebietsgrenze, entlang des Parkplatzes und des SB-Marktes, sowie der südlichen Plangebreite wird ein 2-5 m breiter Grünstreifen mit Hecken und Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Sie ist als eine geschlossene, 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 m - 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen.  
 Ausnahme: In den Pflanzbereichen die weniger als 3 m breit sind, ist eine einreihige Hecke entsprechend den zuvor genannten Vorgaben zu pflanzen. Die Begrünungen sind mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen. Entlang dem nur 2 m breiten Bereich ist die Pflanzung jährlich in Form zu schneiden. Dabei ist eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten.  
 Pflanzangebot: nördliche Abgrenzung  
 Im nördlichen Bereich der Flurstücke 4928 und 4929 wird eine große Grünfläche entstehen. Diese Fläche besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen, sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Bereich ist so zu wählen, dass sich eine dichte, hohe Baumhecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Die Pflanzen sind in der Mindestgröße 2xv, o.B. 60/100 zu wählen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 m - 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen.  
 Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen. Die Flächen für diese Pflanzung sind in der Form zu schneiden. Dabei ist eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten.  
 Pflanzangebot: nördliche Abgrenzung  
 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen Parkplatzfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche wird ein 3 m breiter Grünstreifen mit Hecken und kleinkronigen Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus Kern-Obstbäumen und Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Sie ist als eine geschlossene, 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 m - 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen.

### Teil C - Örtliche Bauvorschriften

**1.5 Wandhöhe** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)  
 Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Planeintrag. Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:  
 Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Gehwegunterkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

**1.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Entlang der L 556 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 556. Die Bepflanzung innerhalb dieser Fläche darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

**Pflanzgebiet östliche Abgrenzung**  
 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein 3-5 m Grünstreifen mit Hecken und Bäumen bepflanzt und dauernd unterhalten. Dieser Gehölzstreifen besteht aus standortgerechten Klein- und Großbäumen sowie aus Sträuchern. Die Zusammensetzung der Pflanzen für diesen Randstreifen ist so gewählt, dass sich eine dichte, hohe Hecke entwickelt (gem. nachfolgender Pflanzlisten). Sie ist als eine geschlossene, 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Pflanzlisten, 2xv, o.B. 60/100 zu erstellen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 m - 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen. Generell ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das NachbarrechtsG Rhld.-Pfalz § 44 - § 46 zu berücksichtigen.  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Sickermulde, sowie zur äußeren Eingrünung und zur Verbesserung der Grundwasserregenerationsfähigkeit des Bodens, sind durch Planeintrag Pflanzangebote für Bäume, Sträucher und Stauden festgesetzt.  
 Pflanzangebot Versickerungsfläche  
 Im südlichen Bereich der Flurstücke 4928 und 4929 ist ein Retentionsbecken mit standorttypischem Bewuchs geplant. Hierin wird das anfallende Oberflächenwasser entversäuert. Die Versickerungsmulde ist im Randbereich mit heimischen Sträuchern und Bäumen (gem. nachfolgender Pflanzlisten) zu bepflanzen. Etwa zwei Drittel der Fläche ist mit Landschaftsrasen einzugrünen und zukünftig mindestens einmal und höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das anfallende Schnittgut kann unter den Gehölzen verteilt oder aus der Fläche gebracht werden. Das geplante Becken ist so bemessen, dass eine Vermässung der angrenzenden Flächen nicht zu erwarten ist. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2xv, o.B. 60/100 gem. nachfolgender Pflanzlisten zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahme ist mit Baubeginn durchzuführen.  
 Pflanzliste Sträucher und Bäume  
 Sträucher:  
 Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Haselnuss - Corylus avellana  
 Kornelkirsche - Cornus mas  
 Kreuzdorn - Rhamnus cathartica  
 Liguster - Ligustrum vulgare  
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
 Pflaume - Prunus domestica  
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
 Salix spec. - Salix-Arten  
 Schlehe - Prunus spinosa  
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
 Traubenholunder - Sambucus racemosa  
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana  
 Bäume:  
 Eberesche - Sorbus aucuparia  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Wildapfel - Malus sylvestris  
 Wildbire - Pyrus pyrastrer  
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
 Birke - Betula pendula  
 Stieleiche - Quercus robur  
 Vogelkirsche - Prunus avium  
 Wälnuss - Juglans regia  
 Winterlinde - Tilia cordata  
 Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

### Teil D - Hinweise

**3.1 Ökologische Empfehlungen**  
 Dachflächenwasser:  
 Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschächte) bedarf einer wasserbeherrschenden Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzerbetriebsbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei.  
 Baugrubenaushub  
 Der Baugrubenaushub ist soweit als möglich vollständig oder überwiegend auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaßnahmen, Straßenabruch usw. sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollten Abfälle anfallen, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind diese in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

**3.2 Versorgungsleitungen**  
 Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**3.4 Grünanlagen**  
 Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

**3.5 Archäologische Denkmalpflege**  
 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden zu können.  
 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zufolge kommende Fund unverzüglich über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.  
 Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/ Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

**3.6 Grundwasserstand**  
 Wegen des hohen Grundwasserstandes sind tiefreichende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.  
 Schmutzwasserschlüsse im Keller sind über eigene Hebeanlagen zu betreiben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückfluss zu sichern.

**3.7 Wasserrechtliche Maßnahmen**  
 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen ist gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde).

**3.8 Unterirdische Leitungen**  
 Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

**3.9 Hochwasserschutz**  
 Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Baugelände überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

**3.10 Versickerung des Oberflächenwassers**  
 Für die Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsmulden anzulegen. Diese Versickerungsmulden sind auf den Grundstücken zu errichten und für ein 5-jähriges Regenerationsereignis auf der Grundfläche eines 1-jährigen Bemessungsregens von 140 l/s x h, sowie einer Dauer von 15 Minuten anzulegen.

**3.11 Altlasten**  
 Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde, die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Kreisverwaltung unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Im Bebauungsplanbereich sind nach dem Abfalldeponiekataster keine Eintragungen vorhanden.

### Rechtsgrundlagen - 1. Änderung

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**PlanZV** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

**Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 | S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. | 583).

### Verfahrensvermerke - 1. Änderung

1. Änderungsbeschluss Stadtrat Hagenbach	am	06.07.2017
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtrat Hagenbach	am	09.05.2019
3. Bekanntmachung des Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Nr. 21/2019	vom	24.05.2019
4. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung in der Zeit	vom bis	03.06.2019 02.07.2019
5. Beteiligung der berührten Behörden mit Schreiben	vom bis	20.05.2019 02.07.2019
6. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat Hagenbach	am	14.08.2019
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 24 I GemO im Stadtrat Hagenbach	am	14.08.2019
Hagenbach, den 14.08.2019		
		
Stadtbürgermeister		
8. Mitteilung an die Behörden und Einwender über die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen mit Schreiben	vom	26.08.2019
9. Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt: Hagenbach, den 29. Okt. 2019		
		
Stadtbürgermeister		
10. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44 rechtsverbindlich geworden § 10 III BauGB. Hagenbach, den 01. Nov. 2019		
		
Stadtbürgermeister		

### Lage in der Gemeinde

Datengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP-2017, dl-deby-2.0. www.vermgeo.rlp.de [11/2017]

### STADT HAGENBACH

Planzeit stimmt mit den bekanntgemachten Unterlagen überein.  
 Hagenbach, den 01. Nov. 2019  
 Verbandsgemeindevorstand im Auftrag

**BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet Verbrauchermarkt" 1. Änderung Mit örtlichen Bauvorschriften**

**Dienstgebrauch**

Ausfertigungsfassung	Stand:	14.08.2019
	Maßstab:	1:500
Ministraße 16 69169 Mannheim t +49 (0)61 58 67 48-60 kontakt@stadtplanung-fischer.de www.stadtplanung-fischer.de	Proj.Nr.:	18hg01
	Bearbeiter:	LJ/MS