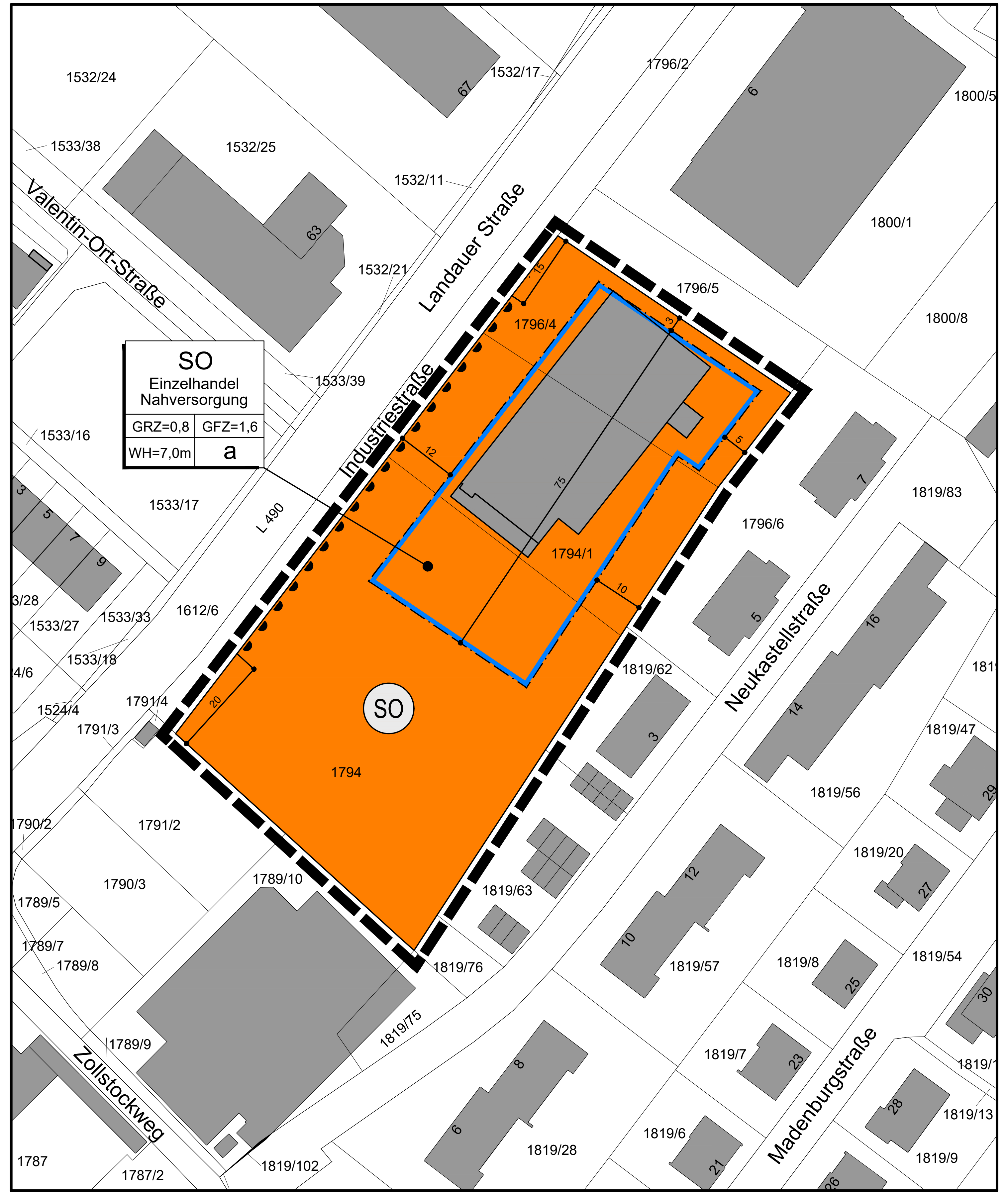
STADT ANNWEILER
BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIESTRASSE/ LANDAUER STRASSE - 2. ÄNDERUNG"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO	Sonderbaufläche "Einzelhandel Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl, maximal
GRZ	Geschossflächenzahl, maximal
WH	maximal zulässige Wandhöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise, vgl. textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

	Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
1794/1	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriestraße/Landauer Straße" vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan „Industriestraße/Landauer Straße - 2. Änderung" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung" ist ein der örtlichen Nahversorgung dienender Lebensmittel-Markt für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren zulässig. Zulässig sind weiterhin in Zu- und Unterordnung zu den genannten Hauptsortimenten auch sonstige Randsortimente.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.200 m².

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Wand und der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

5.2 Für je 9 Stellplätze ist je ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter heimischer Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14 -16 cm, zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Ab. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung.

6.2 Verkleidungen der Fassade mit Kunststoff, Eternit, Faserzement oder Keramik sind nicht zulässig.

6.3 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

6.4 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

6.5 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

C. Hinweise

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechsen oder Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Belange des Denkmalschutzes

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet 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.

Bodenschutz

Entlang der Grenze zu den Flurstücken 1789/10 und 1791/2 sowie entlang der Industriestraße können in einem etwa 1 - 2 m breiten Streifen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW /CKW) verunreinigte Schlackeneinlagerungen vorhanden sein. Werden in diesen Bereichen bautechnische Eingriffe vorgenommen, ist das verunreinigte Schlackenmaterial gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei sonstigen Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	28.08.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	02.10.2019
3.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	28.08.2019
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.10.2019
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:	30.09.2019 06.11.2019
6.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: bis:	30.09.2019 06.11.2019
7.	Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.	22.01.2020
	Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	___________
8.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	22.01.2020
9.	Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	

Annweiler, den

____

Benjamin Seyfried
Bürgermeister

10.	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.	___________

Annweiler, den

____

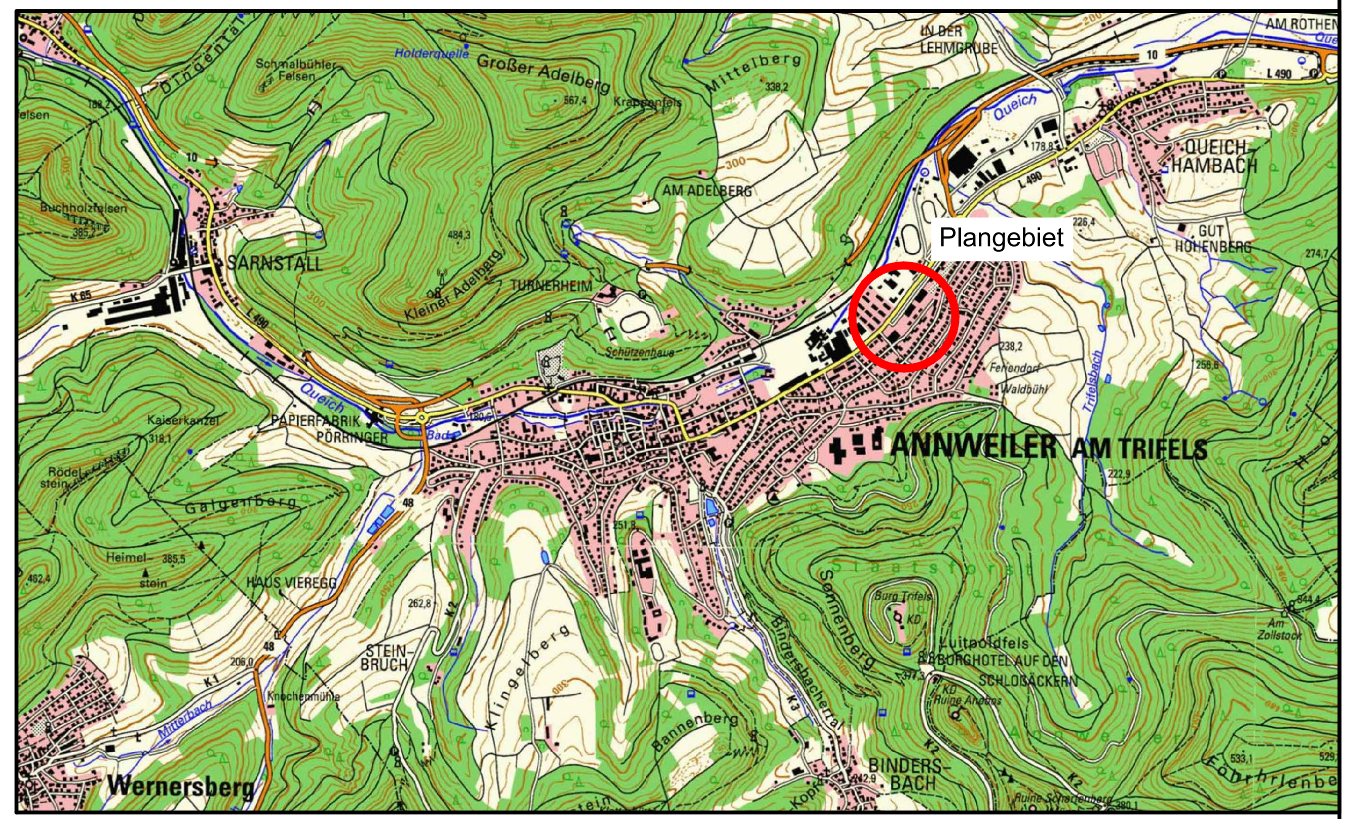
Benjamin Seyfried
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Annweiler	PROJ.NR.	1497	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Bebauungsplan "Industriestraße/ Landauer Straße 2. Änderung"	BEARB.	De		
		GEZ.	MK	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	97/30	DATUM	22.01. 2020