



II	0,4
a2	TH <sub>max</sub> = 101,10 müNN
SD = 25°-35°	

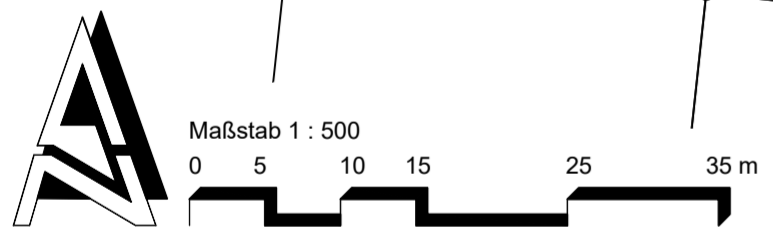
II	0,4
TH <sub>max</sub> = 101,20 müNN	
SD = 25°-35°	

I	GR <sub>max</sub> = 2.900 m <sup>2</sup>
a1	GH1 <sub>max</sub> = 108,10 müNN
	GH2 <sub>max</sub> = 102,50 müNN
FD+GD = 0°-10°	

II	0,4
O	GH <sub>max</sub> = 105,20 müNN
FD+GD = 0°-10°	

III	0,5
O	GH <sub>max</sub> = 109,70 müNN
FD+GD = 0°-10°	

Ingenieur- und Vermessungsbüro  
 Dr.-Ing. (FH) Elmer Neumann  
 68106 Mannheim  
 Tel. 06 21 17 13 13  
 Fax: 06 21 31 13 23 80  
 Lageplan mit Höhen  
 Projekt: 2020/03  
 Stand: 03.04.2020  
 Gemarkung: Neuhofen  
 Flurstück: 3834/2  
 Die grafisch ermittelten Punkte gewährleisten nicht die Einhaltung der katastralen Genauigkeiten!  
 Die Höhen beziehen sich anamorph auf NN und wurden aus GPS-Messungen ermittelt.  
 Der Lageplan wurde aufgrund eigener örtlicher Vermessung angefertigt.  
 Das verwendete Koordinatensystem ist das Gauß-Krüger-Koordinatensystem.  
 Flurstücksgrenzen wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.  
 Eine örtliche Überprüfung hat stattgefunden.



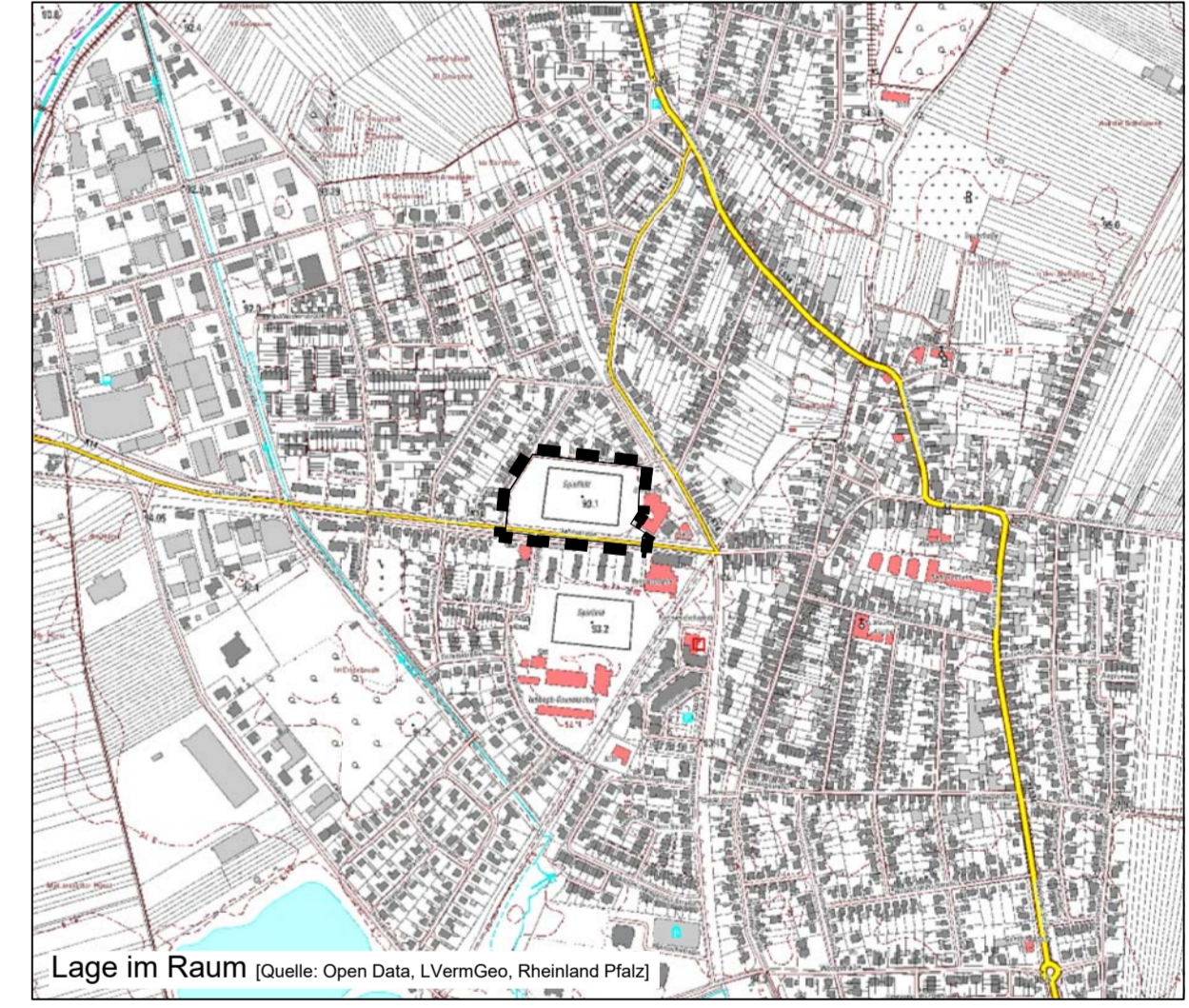
<b>Aufstellungsverfahren</b>		
<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 04.02.2020
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 21.02.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 12.03.2021
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am _____
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht	am _____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom _____
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____
<b>Satzung</b> (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am _____
<b>ausgefertigt</b>	Neuhofen _____	
	gez. Ralf Marohn (Bürgermeister)	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	am _____
	Neuhofen _____	
	gez. Ralf Marohn (Bürgermeister)	

**Planbearbeitung**

**MVV RegioPlan**

MVV RegioPlan GmbH  
 Besselstraße 14b  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regio-plan.de

Dr. Alexander Kuhn  
 (Planverfasser)



**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** 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.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

**Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

- FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
    - MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
    - SOeEZ** Sondergebiet Einzelhandel eingeschränkt (SOe EZ) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
    - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
    - GH<sub>max</sub> maximale Höhe der baulichen Anlagen Meter über Normalhöhennull (§ 16 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
    - TH<sub>max</sub> maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen Meter über Normalhöhennull
    - GR<sub>max</sub> maximale Grundfläche Einzelhandel

- VK<sub>max</sub> maximale Verkaufsfläche Einzelhandel
  - VK<sub>min</sub> minimale Verkaufsfläche Einzelhandel
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - a abweichende Bauweise
    - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - SD Dachform (SD = Satteldach, FD = Flachdach, GD = geneigtes Dach)
    - Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
    - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - P Zweckbestimmung: Parkplatz
    - F Zweckbestimmung: Fußweg
    - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
    - Einfahrtbereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - öffentliche Grünflächen
    - S+B Zweckbestimmung: Spiel und Bewegung
    - A+B Zweckbestimmung: Aufenthalt und Bewirtung

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - zu erhaltender Baum (Maßnahme **E1**) siehe textliche Festsetzungen A.6.1
  - Einzelmaßnahmen (siehe Grünordnungsplan) siehe textliche Festsetzungen A.6.2-A.6.4
- Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - durchgehende Lärmschutzwand mind. 95,80 müNN
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Planunterlage**
  - vorhandene Bebauung
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Straßensituation mit Bordsteinen
- Hinweise**
  - tatsächliche Oberkante der Bestandsstraße in Meter über Normalhöhennull (müNN)
  - Bestandsbaum entfallt

**ORTSGEMEINDE NEUHOFEN**

**Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel und Wohnbebauung alter Sportplatz"**

<b>Bebauungsplan</b> Vorentwurf 24.02.2021 bestehend aus:	<b>Planzeichnung mit</b> zeichnerischen Festsetzungen	<b>Textliche Festsetzungen</b> (A-D) Blatt 1-11
Projekt-Nr.: <b>KEP 985/05</b>	Datum: 24.02.2021	
Plan-Nr.: <b>210224_B_Plan...</b>	Geprüft: Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Layout:	Projektbearbeiter: Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
<b>BPlan_500</b>	Stadtplaner AKBW Lena Fotin, Dipl.-Geogr. Ralf Münch	
Maßstab: <b>1 : 500</b>	Projektzeichner: H. Göpfert	
Plangröße: <b>780 x 640 mm</b>		

**MVV RegioPlan**