STADT GRÜNSTADT - ORTSTEIL ASSELHEIM
BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE 1. ÄNDERUNG"

MD	II
b	alle Dachformen
0,6	1,2
max. 2 Wohnungen je Wohngebäude	

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 15 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschoße (zwingend)

0,6 Grundflächenzahl GRZ

1,2 Geschossflächenzahl GFZ

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

b besondere Bauweise

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ

Nutzungsschablone

MD	II
b	alle Dachformen
0,6	1,2
max. 2 Wohnungen je Wohngebäude	

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

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

Zweckbestimmung:

HRB Hochwasserrückhaltebecken

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

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

5,5 Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Haupt-/Nebengebäude

4053/10 Flurstücksnummern

vorh. Stützmauer

Böschung

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 135), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gebietsteil "A": Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.2 Die in § 5 (3) genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB - § 17 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Gebietsteil "A" einen Wert von 0,6 nicht überschreiten.

2.3 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf im Gebietsteil "A" einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.

2.4 Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf im Gebietsteil "A" 2 Vollgeschoße nicht überschreiten.

2.5 Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE (§ 9(1) BauGB - §§ 22 + 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als " besondere Bauweise " festgesetzt. In der besonderen Bauweise kann an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Grundstücksnachbar zustimmt.
Die Festsetzung der " besonderen Bauweise " dient im übrigen dem Bestandsschutz bei vorhandener Bebauung.

3.2 Die Anzahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

4.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoß ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Bezugspunkt ist die vor dem Gebäude liegende max. Höhe der Verkehrsfläche bzw. das natürliche Gelände an seinem höchsten Berührungspunkt mit dem Gebäude, wenn die Geländehöhe höher als die Verkehrsfläche ist. Abweichungen von den Festsetzungen sind in geringfügigem Umfang (bis 0,30 m) zulässig, wenn damit die Kellerentwässerung im freien Gefälle bzw. die Anhebung über den höchsten Grundwasserstand möglich wird.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4 u. NR. 11 BauGB - §§ 12 UND 14 BauNVO)

5.1 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches und im seitlichen Bauwich gemäß § 17 LBauO zulässig. Garagen und Stellplätze sind mit Bäumen einzugrünen. Es ist in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen ein Laubbaum pro drei Stellplätze nachzuweisen. (Vegetationsauswahl vgl. Pkt. 9.5).

5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten, ausgenommen bei Automatiktoren und im Bestand.

5.3 Ausnahmsweise können Carports auch im Stauraumbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden, wenn sie den Bereich des öffentlichen Verkehrs (Sichtbehinderung) nicht beeinträchtigen.

6. BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) NR. 26 BauGB)

6.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, vom Angrenzer auch auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünflächen ÖG1

Das zur Bebauung ausgewiesene Grundstück 1336/2 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, im Bereich zwischen der Grenze und der Baugrenze mit einer 3,0 m breiten Strauchpflanzung einzugrünen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 234 m².
Die Pflanz-, Reihenabstände sind mit jeweils 100 cm einzuhalten. Die Pflanzarten sind der Artenliste zu entnehmen. Die restlichen Strauchpflanzungen von ca. 1026 m² Fläche sind auf den Böschungen der geplanten Regenrückhaltemulde anzulegen.
Die Bepflanzung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist dem landespflegerischen Begleitplan und den dort aufgeführten Pflanzlisten zu entnehmen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern

8.2. Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Die rückgehaltenen Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluß und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden.

9. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Gundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je begonnener 400m² privater Gundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Koniferen, Nadel- und Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten aus den Artenlisten zu verwenden. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper herzustellen.

9.2. Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte, mindestens 20 m² große Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %), sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.

9.3. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind ab einer Größe von 10 m² dauerhaft mit geeigneten Pflanzen extensiv oder intensiv zu begrünen.

9.4. Pflanzpflichten auf Grundstücksflächen

9.4.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Jedes Grundstück hat mindestens einen Laubbaum nachzuweisen.

9.4.2 Bei allen Anpflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung geforderten Grenzabstände einzuhalten.

9.5 Vegetationsauswahl
Die Vegetationsauswahl für den Straßenraum wird wie folgt aufgelistet:

Ahorn	Mehlbeere	Akazie
Hainbuche	Elsbeere	Trompetenbaum
Linde	Eiche	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x v. m. B., St.-U. 18 - 20 cm. Es sind verwandte Arten und Sorten möglich.

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken kann die Artenliste wie folgt erweitert werden:

Apfel	Walnuß	Pfirsich	Zwetschge
Birne	Birke	Aprikosen	
Kirsche	Speierling	Mirabelle	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x v. m. B., St.-U. 14 - 16 cm. Für den Nachweis des einzelnen Pflanzgebotes sind Nadelgehölze nicht zulässig. Für die sonstige gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird die Verwendung von Laubgehölzen empfohlen.

10. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Bei der Feststellung des landespflegerischen Ausgleiches stehen Maßnahmen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes, sowie die Kompensation des Eingriffs in die Landschaft, im Vordergrund.
Ziel des Ausgleiches ist die Herstellung mindestens gleicher Werte und Funktionen, sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes über einen langen Zeitraum.
Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Angleichung an die Vorgaben des Bebauungsplanes vorzunehmen. Die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

11.1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Als Dachformen sind im Gebietsteil A Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Pultdächer zulässig, bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

11.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 88 (1) NR. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder Spielplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden, notwendige Stellplätze im Bereich der Vorgärten sind zulässig.

11.3. EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN (§ 88 (1) NR. 3 LBauO)

Zur Grundstücksabgrenzung sind Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Anpflanzungen im Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Straßenseitige Heckeneinfriedungen aus nicht einheimischen Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis spec.) sind nicht zulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Oberflächenwasser

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG durch das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutageförderm, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen sollte ca. 50 l Speichervolumen pro qm. Dachfläche vorgehalten werden.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Der Grundstückseigentümer muß nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden gesammelt (Verdunstung) oder/und in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro m² Dachfläche vorgehalten werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen.

Hinweis der Deutschen Telekom:

Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Niederlassung Kaiserslautern, Ressort BBN 82 BB, Robert-Bosch-Strasse 2b, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233-7700-11, die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Hinweis des Geologischen Landesamtes Mainz:
Es sind Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 zu empfehlen.

Hinweis:
Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten.
Vor Beginn ist mit dem zust. Fernmeldeamt Neustadt/Weinstrasse Verbindung aufzunehmen, damit alle erf. Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
Das Archäologische Denkmalpflegeamt Speyer ist vor Beginn aller Erdarbeiten mind. 4 Wochen vorher zu verständigen. (Römische Siedlungsreste)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB — 17.02.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13 BauGB — 10.07.2009
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB — -
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB, § 13 BauGB — von: 09.07.2009 bis: 21.08.2009
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 06.10.2009
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 13 BauGB — 05.05.2009
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 10.07.2009
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — -
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung von: 20.07.2009 bis: 21.08.2009
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 06.10.2009
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 28.10.2009
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB — 06.10.2009
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Grünstadt, den 08.12.2009

Der Bürgermeister:

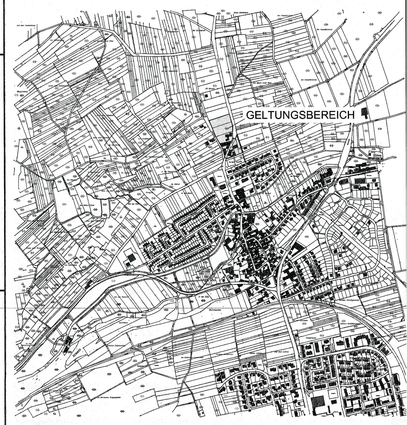
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB. — 11.12.2009

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Grünstadt, den 11.12.2009

Der Bürgermeister:

ÜBERSICHTSPLAN



ORTSTEIL ASSELHEIM

BEBAUUNGSPLAN
ZIEGELHÜTTE- ÄNDERUNG 1

1. AUSFERTIGUNG

GEZEICHNET:	BEARBEITET:	MAASTAB:	INKRAFT:
Strauss 06/09	Theobald 06/09	1:1000	