STADT GRÜNSTADT - ORTSTEIL ASSELHEIM
" VORDERE SETZ 1. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

SO1 — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

V — Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

WW — Wirtschaftsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Versorgungsstation Elektrizität

Ver- und Entsorgungsstation Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13, (6) BauGB)

oberirdische 110 kV - Versorgungsleitung

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)

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB) 3,0m zugunsten der Stadtwerke Grünstadt

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

Böschung

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Haupt-/Nebengebäude

4053/10 — Flurstücksnummern

vorhandene bzw. vorges. neue Grundstücksgrenzen

Mauer

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 24.Juni 2006 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 01. Januar 1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Januar 2000 (GVBl. S. 470)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung mit WR bezeichneten Baubereiche festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Das reine Wohngebiet setzt sich zusammen aus den beiden Teilbereichen WR 1 und WR 2.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichneten Baubereich als Sondergebiet gem. § 10 (1 und 5) BauNVO (Wohnmobilstellplatz) festgesetzt. Im SO 1 sind maximal 5 Stellplätze zum zeitlich befristeten Abstellen für Wohn- und Reisemobile sowie die zugehörigen Versorgungsstationen für Frischwasser und Strom sowie die Entsorgungsstation für Brauchwasser zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für Ver- und Entsorgungsstationen sind nicht verbindlich.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 – 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im WR 1 und WR 2 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Im SO 1 wird das Maß der baul. Nutzung allein durch die Größe der Grundfläche (GR) festgelegt.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WR 1 und WR 2 maximal 0,4. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche entspricht im SO 1 dem Flächeninhalt der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Baubereichen WR 1 und WR 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

3. BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2 Hierbei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, § 22 (2) S. 3 BauNVO.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr.4 BauGB

4.1 Nebengebäude und Garagen sind zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für offene Carports.

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

5.1 Die Einstellplätze für Wohnmobile im SO 1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke).

5.2 Auf der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche werden geeignete großkronige Obstbäume gepflanzt und eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt. Dabei sind regionaltypische und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstammobstbaumsorten zu verwenden, der Pflanzabstand soll mindestens 15 m betragen, die Bäume müssen nach der Pflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,6 m aufweisen. Dabei sind Arten zu verwenden, deren Endwuchshöhe 9,0 m nicht überschreitet. Die Bindung entfällt bei Rückbau der Freileitung.
Die Bäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen gegen Wildverbiss abzusichern. Die Pflege erfolgt durch einen einmaligen Pflatzschnitt und Erziehungsschnitte alle 1-3 Jahre.

Auf der Fläche ist eine artenreiche Wiese durch Wiesenneinsaat zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine jährliche Mahd, jedoch nicht innerhalb des Zeitraumes vom 1.11. – 14.06. Das Mähgut ist zu entfernen.

6. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, § 9 (1) 25 a und b BauGB

6.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Fläche P1 ist zur optischen Eingründung der Wohnmobilstellplätze eine dichte Gehölzpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Innerhalb der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Fläche P2 ist eine durchgehende Feldgehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen in gestuftem Aufbau anzulegen.

6.3 Innerhalb der gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, §88 LBauO

7. Gebäudegestaltung, § 88 (1) 1 LBauO

7.1 Die zulässige Dachneigung ist im WR 1 auf 50 ° und im WR 2 auf 30° festgelegt.

7.2 Bei den Wohngebäuden im WR 1 ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, gemessen von OK Fußboden im Dachgeschoss bis OK Fußpfette. Die maximal zulässige Traufhöhe darf dabei im WR 1 das Maß von maximal 4,5 m nicht überschreiten. Gemessen von Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zur Schnittkante der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut.

7.3 Bei den Wohngebäuden im WR 2 ist ein Kniestock nicht zulässig.

7.4 Die Geschosshöhe von Nebengebäuden ist auf 2,2 m, die Höhe von Kniestöcken von Nebengebäuden auf 0,8 m begrenzt.

7.5 Dachaufbauten sind im WR 1 nur bis zur Hälfte der Baukörperlänge zugelassen und dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Die lichte Höhe der Gaubenfenster darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.

7.6 Bei den Wohngebäuden im WR 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig.

7.7 Bei der Dacheindeckung sind Materialien in dunkel getönter (dunkelbrauner, anthrazitfarbener o.ä.) Farbgebung zu wählen.

7.8 Doppelhäuser sind in Farbe, Ausführung, Dacheindeckung und Dachhöhe anzugleichen.

8. Einfriedungen, § 88 (1) 3 LBauO

8.1 Grundsätzlich besteht die Pflicht die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Einfriedung abzuschließen. Die maximale Höhe der Einfriedung wird auf 1,2 m festgesetzt. Sie ist mittels eines Naturholzzaunes nach Art des Polygonzaunes vorzunehmen und zusätzlich mit einer Hecke zu hinterpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		31.01.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		16.02.2007
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von: bis:	26.02.2007 30.03.2007
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von: bis:	31.02.2007 30.03.2007
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		03.07.2007
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		03.07.2007
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		10.08.2007
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: bis:	20.08.2007 21.09.2007
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		-
11. Mitteilung des Prüfungergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		-
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB		20.11.2007

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.

Grünstadt, den 07.01.2008

Der Bürgermeister:

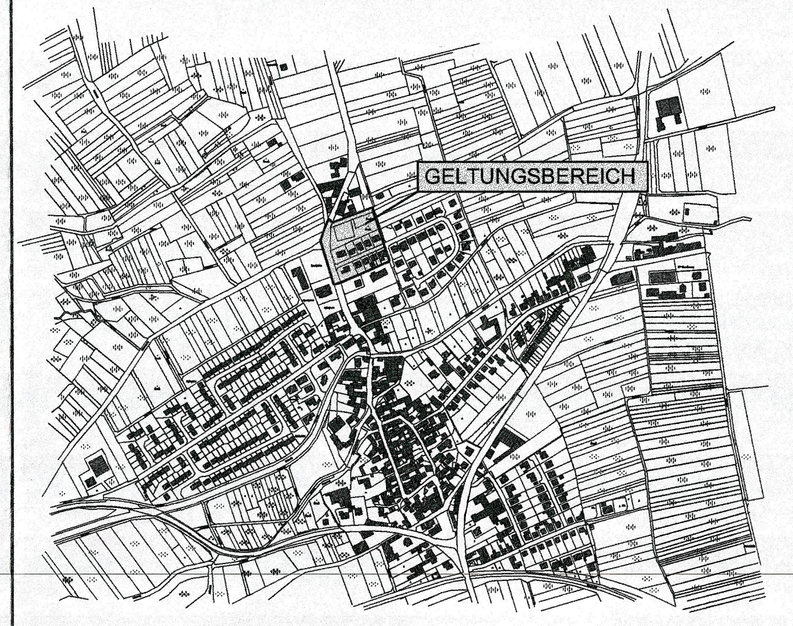
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB 09.01.2008

15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) S. 3 BauGB

Grünstadt, den 09.01.2008

Der Bürgermeister:

ÜBERSICHTSPLAN



1. AUSFERTIGUNG

ORTSTEIL ASSELHEIM

BEBAUUNGSPLAN VORDERE SETZ - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEZEICHNET, ERGÄNZT:	BEARBEITET, ERGÄNZT:	MAßSTAB:	INKRAFT:
Strauss 11/06, 08/07	Theobald 11/06, 08/07	1:500	