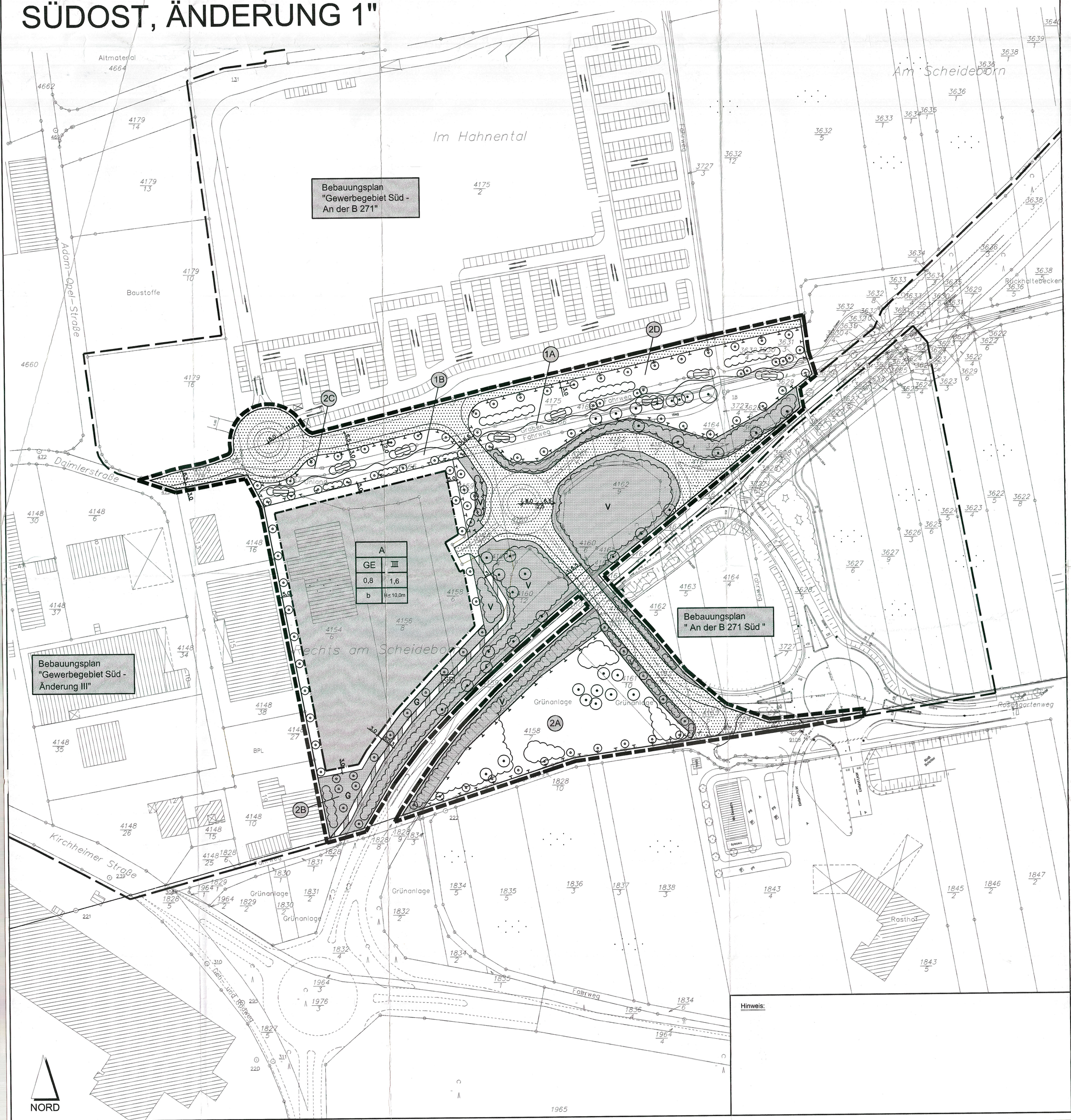
STADT GRÜNSTADT - BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET SÜD - ERWEITERUNG UND ERGÄNZUNG SÜDOST, ÄNDERUNG 1"



Hinweis:

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Gebietsteil "A" - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB + §17 BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) Gebietsteil A = 0.8
Geschossflächenzahl (GFZ) Gebietsteil A = 1.6

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgelegt und darf im Gebietsteil "A" den Wert von III Vollgeschossen (H= 10 m) nicht überschreiten.

Bei geneigten und gewölbten Dächern und einer Traufhöhe von 10 m kann eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis zu 14 m zugelassen werden.

2.3. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteils .

2.4. Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

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

3.1. Die Bauweise wird für Gebietsteil "A" als besondere Bauweise festgesetzt.

3.2. Bei besonderer Bauweise dürfen die Gebäude ausnahmsweise an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitliche Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBauO einzuhalten.

3.3. Die Oberkante Kellerdecke darf nicht mehr als 0.80 m über Straßenhöhe liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteiles .

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4 u. 11 BauBG + §§12 u. 14 BauNVO)

4.1. Garagen und Nebenanlagen sind nach den Vorschriften der LBauO in der jeweiligen gültigen Fassung zu errichten.

4.2. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Sichtwinkel (§9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1. Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten

5.2. Einfriedungen und Anpflanzungen innerhalb der Flächen der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) 20BauGB

6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3, abzuschieben, bauseits auf Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen und sinnvoll wieder zu verwenden.

6.2. Nebenanlagen wie Stellplätze , Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B.: weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, sandgeschlämmte Decke u.a. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. z.B.: in Rasenflächen oder bepflanzten Mulden.

6.3. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

6.4 Zuordnung nach §8a BNatschG:
Die grünordnerischen Festsetzungen nach Darstellung der Nr. 1A, 1B und V sind dem Straßenverkehr nach Planung des Bundes zugeordnet.
Die Grünordnerischen Festsetzungen nach Darstellung der Nr. 2A bis E und G sind dem Gewerbegebiet, Gebietsteil A der Stadt Grünstadt, zugeordnet.

6.5. Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1A-1B und 2A,2C-2E sind gemäß Darstellung durch Planzeichen zu entwickeln und durch angemessene Pflege dauerhaft zu erhalten:

Teile 1A,1B und 2C:Renaturierung des Sausenheimer Grabens, Baum und Gebüschpflanzung, Ufergehölze

Teil 2A: Anlage eines Feldgehölzes mit Baum - und Gebüschgruppen extensiv gepflegter Wiese.

Teil 2D: Anlage einer Baumreihe auf extensiv gepflegtem Krautsaum

Teil2E: Anlage einer Obstbaumpflanzung, Hochstämme, auf extensiver gepflegter Wiese.

6.6. Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche (G). Nr. 2B. ist gemäß Darstellung durch Planzeichen naturnah zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.
Teil2B:Naturnahe Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Baumreihe,-gruppe extensiv gepflegtem Krautsaum und Gebüsch.

7. Pflanzbindungen gem.§9 (1) 25 BauGB

7.1. Die im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Bei der Beseitigung von Gehölzen sind vergleichbare Neuanpflanzungen vorzunehmen.

7.2. Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

7.3. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 75 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

7.4. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 200 m² sind zu begrünen.

7.5. Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu verwenden:

Bäume
-Esche (Fraxinus excelsior)
-Vogelkirsche (Prunus avium)
-Stieleiche (Quercus robur)
-Eberesche (Sorbus aucuparia)
-Winterlinde (Tilia cordata)
-Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
-hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

Sträucher Wandbegrünung
-Hartriegel (Cornus sanguinea) -Efeu (Hedera helix)
-Hasel (Corylus avellana) -Wilder Wein (Parthenocissus
-Weißdorn (Crataegus monogyna) tricuspidata "Veitschii"
-Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) -Knöterich (Polygonum aubertii)
-Hundsrose (Rosa canina) -Geißblattarten
-Büschelrose (Rosa canina)
-Salweide (Salix caprea)
-Schwarzer Holunder(Sambucus nigra)
-Feldahorn (Acer campestre)
-Espe (Populus tremula)
-Hainbuche (Carpinus betulus)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume :Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Heister: 2xv, 200-250
Sträucher: 2xv, 150-200

8. Örtliche Bauvorschriften - §§ 88 (1) 1 LBauO)

8.1. Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich erforderlich sind. Böschungen sind mit landschaftsgerechter Neigung herzustellen, d.h.: 1:2 oder flacher und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§86(1) Nr. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, notwendige Stellplatzflächen oder Lagerflächen benötigt werden.

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
1,6 Geschoßflächenzahl GFZ
0,4 Grundflächenzahl GRZ

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

b besondere Bauweise
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

Nutzungsschablone

A	
GE	III
0,8	1,6
b	H≤ 10,0m

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
GR Geh- und Radweg

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, (6) BauGB)

Grünflächen
V Verkehrsbegleitende Grünfläche (Übernahme aus gen. Verfahren zum Straßenausbau)
G öffentliche Grünflächen

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

Graben

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 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
1A, 1B Kompensationsflächen(Übernahme aus gen. Verfahren zum Straßenausbau)
2A - 2E Kompensationsflächen (Zuordnung zum Gewerbegebiet , Gebietsteil A)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchernund sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen eines Baumes
Anpflanzen von Sträuchern
Sonstige Bepflanzungen: Ufersaumgehölze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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)
8.5 Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Haupt-/Nebengebäude
4053/10 Flurstücksnummern
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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) 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 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950)

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß gemäß § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	07.10.2003
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.12.2003
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB	09.01.2003 02.12.2003
4.	Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange	27.01.2004
5.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	07.10.2003
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2003
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: 09.12.2003 bis: 09.01.2004
8.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.01.2004
9.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	27.01.2004

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

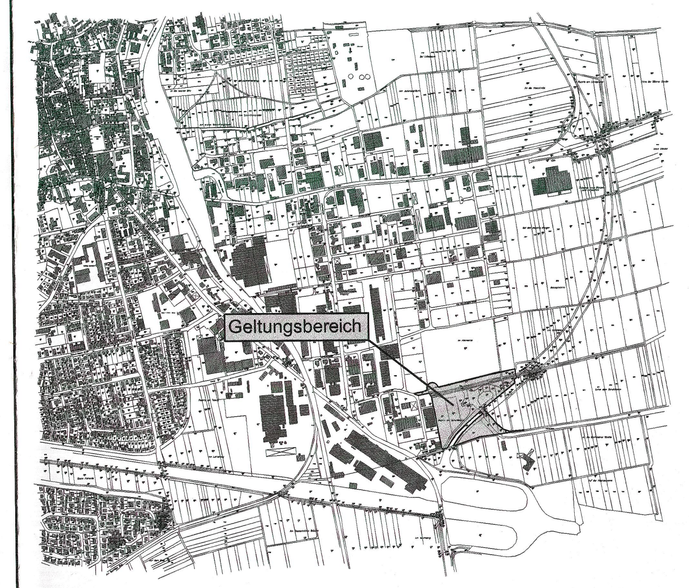
Grünstadt, den 12. FEB 2004
Der Bürgermeister:

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB 20. FEB 2004

12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Grünstadt, den 20. FEB 2004
Der Bürgermeister:

ÜBERSICHTSPLAN



1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜD - ERWEITERUNG UND ERGÄNZUNG SÜDOST, ÄNDERUNG 1

GEZEICHNET:	GEPRÜFT:	MASSTAB:	INKRAFT:
Strauss 11/03	Theobald 11/03	1:1000	

INDEX:	GEÄNDERT:	GEZEICHNET/GEPRÜFT:
a	Verfahrensvermerke ergänzt	Strauss/Theobald 02/04