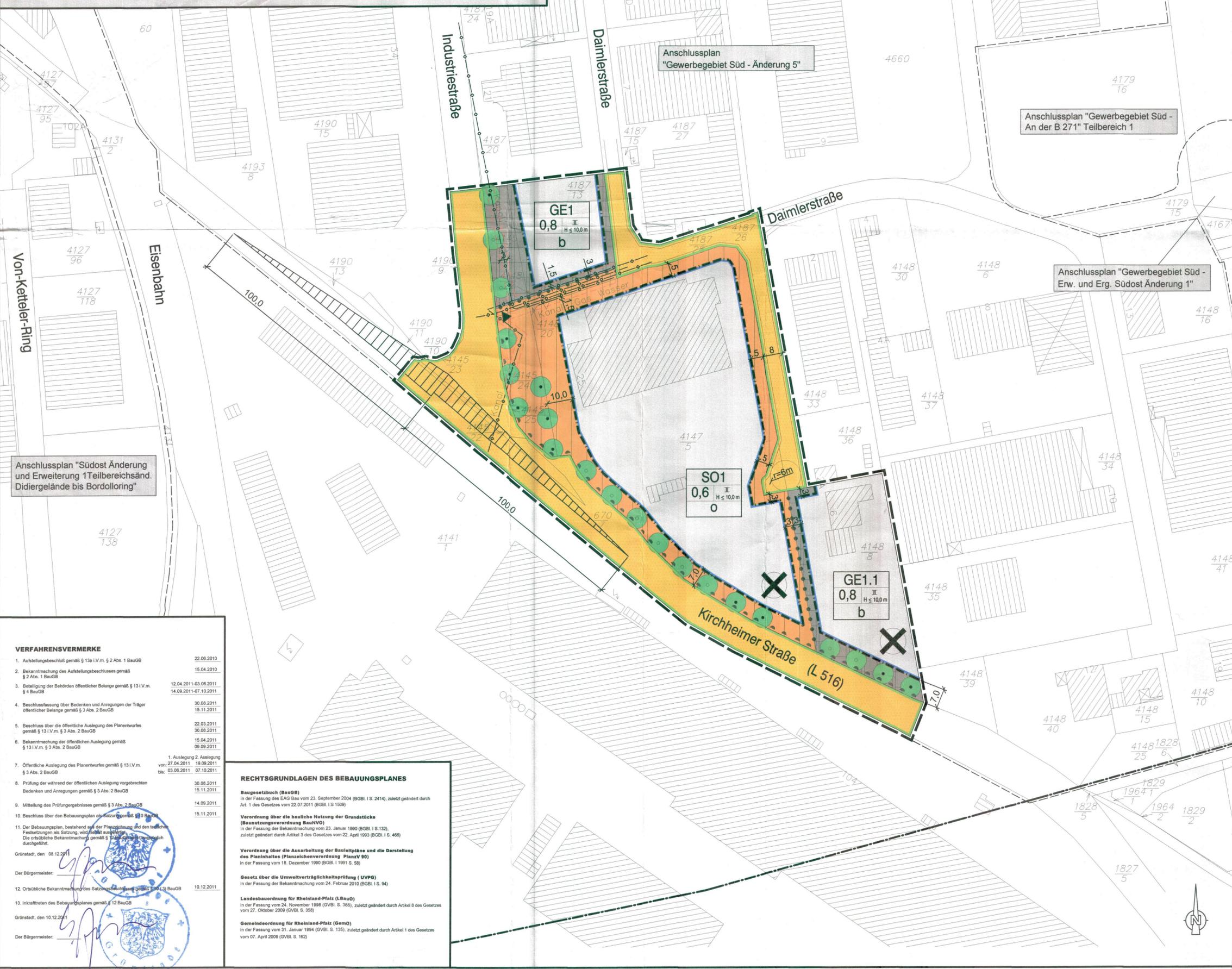


STADT GRÜNSTADT BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜD TEILBEREICHSÄNDERUNG 6"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a I V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.04.2010
3. Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gemäß § 13 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	12.04.2011-03.08.2011 14.09.2011-07.10.2011
4. Beschussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.08.2011 15.11.2011
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2011 30.08.2011
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15.04.2011 09.09.2011
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: 27.04.2011 19.09.2011 bis: 03.08.2011 07.10.2011
8. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.08.2011 15.11.2011
9. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.09.2011
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.11.2011
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgestellt. Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit durchgeführt.	Grünstadt, den 08.12.2011
12. Örtliche Bekanntmachung des Satzungsentwurfes gemäß § 13 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	10.12.2011
13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	Grünstadt, den 10.12.2011

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 135), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162)

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 16 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- H Höhe der baulichen Anlagen

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

- b besondere Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, gilt nur für die L 516 und die Industriestraße
- Ein- und Ausfahrt, gilt nur für die L 516 und die Industriestraße

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

- unterirdisch

13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (8) BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 (4), § 16 (6) BauNVO)
- Maßangaben in Meter
- Grenze der Anschlusspläne
- Grundstück liegt im Einwirkungsbereich des altlastenverdächtigen Standorts Nr. 3320024-3001 (vgl. hierzu unter Hinweise)

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Haupt-/Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- vorhandene Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-16 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichnete Bereich ist festgesetzt als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen. Innerhalb des Sondergebietes sind allgemein zulässig:

- ein Lebensmittel- und Getränkemarkt,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, nicht erheblich befallende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, jedoch ohne Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, und Vergnügungsstätten, wenn sie kulturellen Zwecken dienen.

Innerhalb des Sondergebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wenn der Einzelhandel im gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit jeweils einem Handwerksbetrieb steht,
- innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Es gelten folgende höchstzulässige Verkaufsflächen:

Allgemein zulässige Einzelhandelsnutzungen:

- Lebensmittel- und Getränkemarkt: 0,2 qm je qm Grundstücksfläche.

Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe im gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben: 0,08 qm je qm Grundstücksfläche,
- innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe: höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 500 qm je Betrieb.

1.2 Gewerbegebiet GE1
Der in der Planzeichnung mit GE 1.1 bezeichnete Bereich ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für diesen Bereich gelten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung erst dann, wenn die derzeitige militärische Nutzung aufgegeben worden ist. Ab dem Zeitpunkt der Aufgabe der militärischen Nutzung gelten folgende Zulässigkeitsbedingungen:

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und dann nur, wenn die Verkaufssortimente nicht innenstadtrelevant sind. Dabei können innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der Kernsortimente zugelassen werden, wenn deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % bzw. max. 500 qm je Betrieb nicht überschreitet.

1.3 Gewerbegebiet GE1.1
Der in der Planzeichnung mit GE 1.1 bezeichnete Bereich ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Hinweis: Vergnügungsstätten sind nicht zulässig). Einzelhandelsbetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und dann nur, wenn die Verkaufssortimente nicht innenstadtrelevant sind. Dabei können innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der Kernsortimente zugelassen werden, wenn deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % bzw. max. 500 qm je Betrieb nicht überschreitet.

1.4 Sortimentliste
Als innenstadtrelevante Einzelhandels-Sortimente im Sinne dieser Festsetzungen gelten:

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder-, Baby-)
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Computerzubehör, Telekommunikation
- Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)
- Geschirrkeller
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausat.
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reiz- und Angeltischnäherien, Waffen
- Kleiderbedarf, Zellulosewaren
- Kleinerelektrowaren, Unterhaltungselektronik
- Lebensmittel (inkl. Getreide), Reformwaren
- Musikinstrumente
- Foto, Film
- Optik
- Schreibwaren
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Sanitärwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel)
- Uhren, Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

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

2.1 Die Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen (H) bestimmt.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Baubereich GE 1 / GE 1.1 beträgt maximal 0,8. Die Grundflächenzahl im Baubereich SO 1 beträgt maximal 0,8.

2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist - im Baubereich SO 1 auf maximal 2 Vollgeschosse, - im Baubereich GE 1/GE 1.1 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ausnahmsweise sind im SO 1 und GE 1 für Büro- und Geschäftsgebäude, Verwaltungsgebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä. bis zu 4 Vollgeschosse zulässig.

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt - im Baubereich SO 1 10,00 m - im Baubereich GE/GE 1.1 10,00 m

Gemessen von der Oberkante Fahrbahn (Industriestraße/Daimlerstraße) in der Gebäudemitte bis zur Oberkante Dachkonstruktion/Dachfirst bzw. oberen Abschluss der Außenwand. Bei geneigten Dächern ist bei zweigeschossiger Bauweise ausnahmsweise eine Firsthöhe von bis zu 12 m zulässig. Soweit gem. Tl. 2.3 bis zu 4 Vollgeschosse errichtet werden dürfen, ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von max. 15 m und eine Firsthöhe von 18 m zugelassen.

2.6 Bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden darf die Oberkante Kellerdecke nicht mehr als 0,80 m über Straßenhöhe liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes, hin zur Erschließungsstraße.

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

3.1 Die Bauweise wird im SO 1 als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Bauweise im GE 1 / GE 1.1 wird als besondere Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei sind die Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise dürfen die Gebäude auch an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBO zu errichten.

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

4.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach den Vorschriften der LBO i.V.m. § 23 BauNVO. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von 5,00 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für Carports.

5. VERKEHRSLÄCHEN UND SICHTWINKEL, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

6. FLÄCHEN FÜR GEN-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Die im Plan entsprechend bezeichneten Flächen sind zu belasten mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Gen-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Grünstadt GmbH (SWG) bzw. des Erdgasversorgungs- und Servicebetriebs (EBO) der Stadt Grünstadt.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, § 9 (1) Nr. 25a und (8) BauGB

7.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsbereich sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Baumstämme können bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten variieren. Für alle Baumstämme ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche zu herzustellen. Ausfälle sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Pflanzzeit zu ersetzen. Die anzuliegenden Baumpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Pflanzzeit zu ersetzen. Je 5 Stellplätze sind mit einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (RSt., Str., Ju 18/18) zu bestocken. Diese Bäume sind zuzüglich Punkt 7.1 zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzstreifen zu gliedern. PKW-Stellplätze sind wasserdrainierbar zu befestigen, z.B. Rasenriegelplatt, Splittriegelplatt, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, § 9 (1) Nr. 25 A BauGB

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen. Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, §§ 8a LBO

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN, § 8 (1) 3 LBO

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, Lagerflächen, oder als notwendige Stellplätze benötigt werden.

9.2 Bauliche Einfriedungen sind nur in durchbrochener Form als transparente Holzzone, Drahtgitterzäune, Stahlmattenzone o.ä. zulässig.

9.3 Lagerplätze sind zur optischen Abschirmung durch eine Eingrünung oder einen wirksamen Sichtschutz dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, flackendem oder bewegtem Licht, Laserwerbung und Skybeam sind unzulässig.

Hinweis
Gem. der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wiesewirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a. d. Weinstraße (SGD Süd) vom 01.06.2011 sind aufgrund von Bodenverunreinigungen festgelegte Bodengrenzen (ab 4 m i. GOK) mit einem Altlastensachverständigen (empfohlen URS Deutschland GmbH) abzustimmen. Über die Abstimmung mit dem Altlastensachverständigen sowie beabsichtigte Baumaßnahmen im Planungsbereich ist die SGD Süd in jedem Fall zu informieren.

ÜBERSICHTSPLAN
Geltungsbereich

1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SÜD -
TEILBEREICHSÄNDERUNG 6

ZEICHNET: ERHART
Strauss 10/2011; 12/2011

BEARBEITET: ERHART
Theobald 10/2011; 12/2011

MAßSTAB: 1:1000