



Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> In der Bitz, 5. Änderung (Teilbereich)<

- Textfestsetzungen (Änderungen **rote** Schrift)



WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern (Fassung 08/2014), ergänzt durch
Planeo Ingenieure GmbH, Hachenburg (Fassung 02/2017)
zuletzt ergänzt durch Stadtverwaltung Grünstadt - Bauabteilung

Stand 12/2021+

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung. Zu den vorangegangenen Änderungen liegen jeweils eigene Begründungen, teilweise mit Umweltbericht, vor.

Als gesetzliche Grundlagen dieser 5. Änderung wurden verwendet:

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 BGBl. I S 4147*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S 1802*
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802,*
- *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021(GVBl. S. 66),*
- *Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).*

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.5 Urbanes Gebiet MU 1 (§ 6a BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit MU bezeichnete Teilbereich 9 wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Einrichtungen, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Einrichtungen, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.1.6 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit max. 4 Gruppen. Zulässig sind alle diesem Nutzungszweck dienenden Funktionsräume und Flächen, einschließlich des für den Ganztagesbetrieb erforderlichen Küchen- und Kantinenbereichs, das Außenspielgelände mit Spielgeräten und Pkw-/Fahrradstellplätze für den durch diese Nutzungen verursachten Bedarf.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

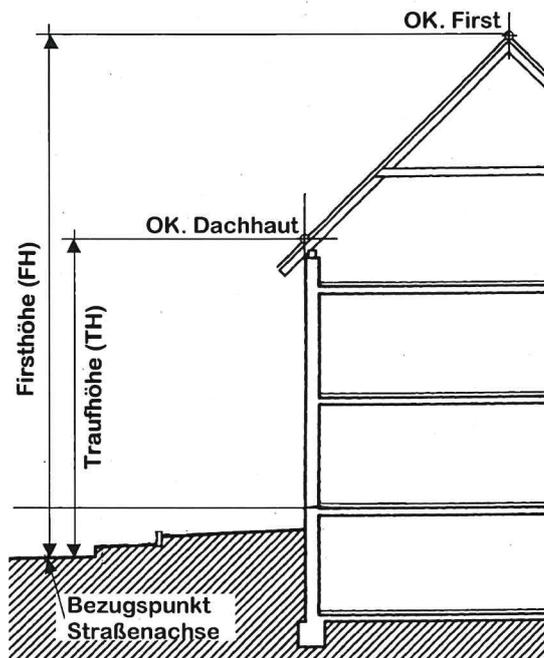
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt und durch folgende Vorgaben ergänzt.

1.2.1.8 Urbanes Gebiet MU 1

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet MU 1 auf maximal 0,5 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,25 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,75) zulässig. Stellplätze müssen dann wasserdurchlässig und begrünt ausgeführt werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



[unmaßstäbliche Systemskizze]

1.2.2.1 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die **OK** Straßennachse **der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche** in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken oder zweiseitig an öffentliche Straßen angrenzende Grundstücke ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.2.2 Firshöhen

Die Firshöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

1.2.2.3 -

1.2.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das Höheniveau der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf nicht unter dem Höhenniveau der Straßennachse (Straße im Endausbau) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade liegen. Bei Eckgrundstücken ist der tiefer gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.3 -

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Baugebiet MU 1 und die Fläche für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die maximal zulässige Länge von Gebäuden durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Fläche begrenzt.

1.4.2 -

1.4.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Baugebiet MU 1 sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenstandplätze, Gartenhäuser, u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 60 m² und erforderliche Kleinkinderspielpätze.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Im Baubereich MU 1 sind mindestens 30 vom Hundert der Wohnungen so herzustellen, dass sie die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im **Baugebiet MU 1** sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.7 Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im **Baugebiet MU 1** wird die Mindestbreite für Baugrundstücke mit Doppelhausbauweise mit mindestens 9,5 m, für Baugrundstücke mit Hausgruppen (Reihenhauseinheiten) mit mindestens 6,0 m festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Ein- und Ausfahrten

1.8.1.1 In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.8.1.2 Im **Baugebiet MU 1** ist je Grundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von bis zu 5,5 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Zufahrt je Grundstück zulässig, wenn keine verkehrsrechtlichen Gründe dagegen sprechen.

1.9 -

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

1.10.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugen, Schotterrassen o.ä.).

1.11 - Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im festgesetzten Baugebiet MU 1 sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass

- a) zu der in der Planzeichnung gekennzeichneten lärmzugewandten Westfassade keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, 2018 orientiert werden oder
- b) Aufenthaltsräume zu dieser Seite keine zu öffnenden Fenster haben dürfen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an der lärmzugewandten Westfassade durch (teil)verglaste Vorbauten wie Wintergartenkonstruktionen, Loggien oder andere vorgelagerte Bauteile geschützt werden.

1.12

1.13 -

1.14 Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.14.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Empfehlungslisten 1, 2 und 4 unter Pkt 2 oder vergleichbar zu wählen.

Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume, I. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
- Sträucher, Normalware, Höhe 60 – 100 cm

1.14.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, vorzugsweise aus der Pflanzempfehlungsliste 2 unter Pkt 2, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.14.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von baulichen Anlagen (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Die Pflanzenauswahl sollte sich vorzugsweise nach der Empfehlungsliste 3 unter Pkt 2 richten.

1.14.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm sicherzustellen. **Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen - deren Wirkungsgrad durch das Aufbringen auf ein begrüntes Dach noch erhöht wird- wird hierdurch nicht berührt.**

1.14.5 -

1.14.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- bzw. Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus den Pflanzempfehlungslisten gem. Pkt. 2, im Bereich der Stellplätze bzw. randlich anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.15 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8 **sowie MU 1 und Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte**, einschließlich der festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt innerhalb des engeren Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch die mit KF 1 und KF 2 und ÖG 1 – ÖG 4 bezeichneten Flächen und Maßnahmen und durch die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit KF 3 bezeichneten Flächen und Maßnahmen.

Die im Bebauungsplan mit **KF 1-2** gekennzeichneten Flächen sowie die öffentlichen Grünflächen **ÖG 1- 4**, sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit **KF 3** bezeichneten Flächen und Maßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8, **sowie MU 1 und Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte** und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Dabei werden den Grundstücksflächen in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8 **sowie MU 1 und Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte**, auf denen nach dem Bebauungsplan Eingriffe zugelassen werden, 76,8 % der

Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die restlichen 23,2 % werden den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Stadt Grünstadt legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger/Eigentümer an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten privaten Grundstücke verteilt.

1.16 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3 m zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Spitz-Ahorn

-entfällt-

Fagus sylvatica
Rot-Buche

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus robur
Stiel-Eiche

Tilia cordata
Winter-Linde

mind.: Hochstamm,
STU 14 - 16 cm, 3 x v.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Feld-Ahorn

Carpinus betulus
Hainbuche

Malus silvestris
Wild-Apfel

Prunus avium
Wild-Kirsche

Pyrus communis
Wild-Birne

Sorbus domestica
Speierling

Sorbus torminalis
Elsbeere

mind.: Heister,
2x v., 150-200 cm h

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen*

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche*

Rosa canina
Hunds-Rose

Cornus mas
Kornelkirsche

Salix caprea
Kätzchen-Weide

mind.: Sträucher
Normalware, 2 x v,
60 - 100 cm h

(*) Nicht geeignet für Kinderspielplätze, Kindergarten o.ä.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel

Ontarioapfel

Schöner aus Nordhausen

Winterrambur

Kaiser Wilhelm

Roter Boskop

Brettacher

Jakob Lebel

Frh. Von Berlepsch

Birne

Clapps Liebling

Köstliche von Charneu

Vereinsdechantsbirne

Pastorenbirne

Alexander Lucas

Frühe aus Trévoux

Sonstige

Mährische Eberesche

Nancy Mirabelle

Walnuss

Gr. schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große grüne Reneklode

Hauszwetsche

Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Campsis radicans (Trompetenblume)*

Clematis Hybriden*

Hedera helix (Gemeiner Efeu)*

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)*

Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)*

Polygonum aubertii (Knöterich)*

Wisteria sinensis (Blauregen)*

div. Kletterrosen*

(*) Nicht geeignet für Kinderspielplätze, Kindergarten o.ä.

Liste 4: Gräser und Kräuter als Beimischung im Saatgut zur Anlage der Wiesenflächen

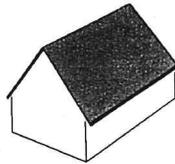
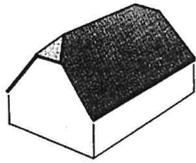
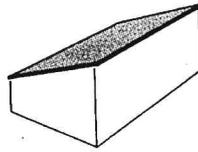
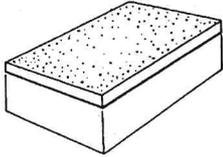
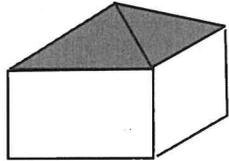
Agrostis stolonifera (Weißes Straußgras)
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
Arrhenaterum elatius (Glatthafer)
Barbarea vulgaris (Barbenkraut)
Bromus hordeaceus (Weiche Tresse)
Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesen-Schaumkraut)
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
Chrysanthemum leucanth. (Margerite)
Cirsium oleraceum (Kohldistel)
Crepis biennis (Wiesen-Pippau)
Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)
Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel)
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)
Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
Melandrium rubrum (Tag-Lichtnelke)
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)
Rhinantus alectorolophus (Zottiger Klappertopf)
Rumex crispus (Krauser Ampfer)
Rorippa sylvestris (Waldkresse)
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)
Tragopogon orientalis (Wiesen-Bocksbart)
Vicia sepium (Zaun-Wicke)

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

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

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

In den Baugebieten sind Hauptgebäude allgemein mit folgenden Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach		Dachneigung: 20° - 45°
Krüppelwalmdach		Dachneigung: 20° - 45°
Pultdach bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer		Dachneigung: 9° - 15°
Flachdach		Dachneigung: 0° - 8°
Walmdach/Zeltdach		Dachneigung: 15° - 30°

Flachdächer (Dachneigung 0° - 8°) sind zwingend zu begrünen; insofern wird auf Festsetzung 1.14.4 verwiesen.

Bei Hausgruppen sowie bei begrünten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune sowie graue bis schwarze Dachmaterialien zulässig; ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht mit zulässigen baulichen Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, Garagen) bebauten Teile des Grundstücks (Grundstücksfreiflächen, einschließlich Vorgärten) sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen. Flächige Kies- und Schotterschüttungen sind hierbei nicht zugelassen.

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.2.3 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

3.3 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen

Im **Baugebiet MU 1** sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von nicht heimischen und nicht standortgerechten Koniferen (z. B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 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.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **dezentrale Versickerung anfallsortsnah auf den privaten Grundstücksflächen nicht geeignet**.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Diese Rückhaltegräben auf den privaten Flächen sind an die öffentlichen Oberflächenwasserversickerungs- und -ableitungsmulden anzuschließen.

Die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Grünstadt, Kreuzerweg 2, 67269 Grünstadt während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Gashochdruckleitung VGH 200 St
-entfällt-

Telekommunikationsleitung Pfalzwerke

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund/Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist der Grundwasserstand bei der Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Im November 2012 wurden entlang des östlichen Randes des ursprünglichen Bebauungsplangebiets Grundwasserstände von 153,59 müNN bis 156,03 müNN gemessen. Im Beobachtungszeitraum bis zum August 2013 wurden hier Pegelstände von bis zu 156,63 müNN nachgewiesen, so dass sich minimale Flurwasserabstände von bis zu rd. 1,0 m ergeben haben.

Es wird daher *dringend* empfohlen, vor der Errichtung von Bauwerken mit Baugrund- bzw. hydrogeologischem Gutachten zu prüfen, inwieweit ein Schutz vor Vernässung von unterirdischen Bauteilen (Ausführung von wasserdichten Wannen) notwendig ist.

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

Radonvorkommen

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 08.07.2014 liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radon ist ein in der natürlichen (Boden)Luft vorkommendes radioaktives Edelgas, das sich in geschlossenen Räumen zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen anreichern kann. Gesetzliche Grenzwerte für zulässige Radonkonzentrationen gibt es bislang nicht, so dass nur eine Orientierung an den von verschiedenen Organisationen empfohlenen Richtwerten möglich ist.

Die Entstehung von Radon hängt vom Urangehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher in seiner o.a. Stellungnahme die Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durch ein mit diesen Untersuchungen vertrautes Ingenieurbüro, damit auf dieser Grundlage entschieden werden kann, ob und welche baulichen Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden sollen. Als

bauliche Maßnahmen könnten z.B. in Betracht kommen: Abdichtung des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte etwa mit radondichter Folie oder erdberührender Kellerwände, Schutz von Treppenhäusern und Schächten innerhalb des Gebäudes, Luftdichtigkeit der Fenster und Türen, dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen, Abdichtung von Leitungsdurchführungen, mechanische Luftabführung mit Unterbau.

Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonkartierung einfließen kann.

Nähere Informationen zum Thema sowie über Art, Umfang und Methode der Messung geben: Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht/Mainz (radon@luwg.rlp.de) oder das Landesamt für Geologie und Bergbau/Mainz (office@lgb-rlp.de)“

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/Bauherrn/Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht/Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der etl. Notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrn/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung/Lichtplanung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen, **LED-Leuchten mit ≤ 2.400 Kelvin** verwendet werden. **Auf die großflächige Beleuchtung von Gebäuden sollte verzichtet werden. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sollten durch intelligente Steuerungen wie Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder, mitlaufendes Licht, Dimmfunktionen reduziert werden.**

Vogelschutz bei Verglasungen

Großflächige Verglasungen (z.B. Terrassentüren, Verbindungsgänge, Wintergärten, Eckverglasungen oder Balkonbrüstungen) sollten durch geeignete Muster (z.B. senkrechte oder waagerechte Streifen) markiert werden, dass sie für Vögel rechtzeitig wahrnehmbar sind.

Fledermauskästen

Bei der Errichtung von Gebäuden wird der Einbau von Ganzjahres-Fledermauskästen in geeignete Fassadenflächen empfohlen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Abfall / Altlasten

Wie aus dem Gutachten zur Altlastenbewertung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH vom 22.03.02 hervorgeht, befinden sich im Planungsgebiet bis zu 2 m mächtige anthropogene Auffüllungen aus bindigem Erdaushub mit Steinen, Bauschutt und Zementresten. Die ursprünglich vermuteten Hausmüllanteile konnten in keiner der 13 angelegten Kleinrammbohrungen festgestellt werden und sind, wenn überhaupt, nur in sehr geringer Menge vorhanden. Bei den chemischen Analysen des Bodenmaterials wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete festgestellt. Die Schadstoffgehalte lagen maximal bei den Z 1.1-Werten der LAGA-TR Boden.

Da kleinräumige Verunreinigungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind bei Bauarbeiten im Bereich der festgestellten Auffüllungen die nachfolgend angegebenen Standardauflagen zu beachten.

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.a.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.a. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.1998 (GVBl. v. 14.04.1998) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordenen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW -/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z.B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der

Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Kampfmittelbelastung

Ein im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließung des Baugebiets aufgekommener Anfangsverdacht auf eine Belastung des Untergrundes mit Kampfmitteln hat sich im im Zuge der daraufhin durchgeführten Untersuchungen zur Gefahrenforschung (Luftbilddauswertung, Bericht vom 21.07.2016, Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls – Estenfeld und Technische Erkundung, Bericht vom 03.02.2017, IBH Weimar) für den östlichen Teil des Plangebiets (Friedrich-Pützer-Ring bis Am Schmittengraben) nicht bestätigt, während der westliche Teil des Plangebiets (Bahnanlagen/ Michael-Mappes-Straße bis Friedrich-Pützer-Ring) als Bombenabwurfgebiet eingestuft wurde.

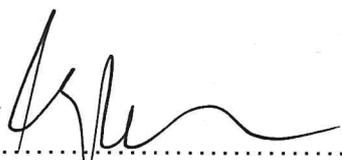
Dieser Teilbereich des Plangebiets muss nach den o.a. Untersuchungen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen durch eine geeignete Fachfirma nach tlw. maschinellem Abzug der Flächen und vollflächiger Sondierung auf Kampfmittel untersucht und ggfs. mittels bodeneingreifender Kampfmittelräumung von evtl. aufgefundenen Kampfmitteln beräumt werden und sodann die Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Stadt Grünstadt am 06.09.2022 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Bitz“ *in der Fassung der 5. Änderung* der Stadt Grünstadt. Sie haben dem Rat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 06.09.2022 vorgelegen und sind mit der Fassung des Satzungsbeschlusses identisch. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Grünstadt, 27.09.2022



.....
Klaus Wagner
Bürgermeister



