

## Stadt Grünstadt

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“ (Neufassung)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“ (Neufassung) ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III Teilbereich 2“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“ (Neufassung) gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich solche Betriebe und Nutzungen zulässig, deren maximale Entnahme von Trinkwasser aus dem städtischen Leitungsnetz ein Volumen von xx m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> privater Baufläche in 24 Stunden nicht überschreitet. (> das genaue Volumen des maximal möglichen Wasserbedarfs wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt, sobald die fachliche Vorgabe der Stadtwerke Grundstadt als Versorgungsträger vorliegt)

1.2 Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, zweckgebundene Stellplätze“ festgesetzt.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, zweckgebundene Stellplätze“ sind ausschließlich Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie zur Stellplatzanlage gehörende Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen etc.) als Nebenanlagen des im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

#### 1.3 Industriegebiet

1.3.1 Im Industriegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung des Gebiets

dienen,

- Tankstellen.

1.3.2 Im Industriegebiet GI 1 sind ergänzend zu Festsetzung 1.2.1 allgemein zulässig:

- Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager

1.3.3 Im Industriegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, soweit er einem allgemein zulässigen Vorhaben in Umfang und Grundfläche zu- und untergeordnet ist. Zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Versammlungsstätten für private Feiern.

1.3.4 Im Industriegebiet sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebswohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.1 allgemein zulässig sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen,
- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2.3 ausnahmsweise zulässig ist,
- Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager sowie Schrottplätze, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.2 allgemein zulässig sind,
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen,
- Anlagen, die gemäß der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) einer immissionschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG bedürfen,
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.3 ausnahmsweise zulässig sind, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

#### 1.4 Gewerbegebiet

##### 1.4.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### 1.4.2 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Umfang und Grundfläche untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnung darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke ohne Betten / stationärer Unterbringung von Patienten,
- Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Einzelhandel mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden,
- Einzelhandel mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der einem Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

##### 1.4.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.3.2 ausnahmsweise zulässig ist,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime,
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3.1 allgemein zulässig sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,

Stadt Grünstadt, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit Betten bzw. stationärer Unterbringung von Patienten,
- Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager sowie Schrottplätze,
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen,
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden,
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

1.5 Die Zuordnung der innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimente ergibt sich aus folgender Liste:

Liste der innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimente:	
innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten</li> <li>• Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)</li> <li>• Bücher</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Computer/Zubehör, Telekommunikation</li> <li>• Elektroartikel (Kleinelektrowaren)</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat</li> <li>• Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf</li> <li>• Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen</li> <li>• Leuchten</li> <li>• Musikinstrumente</li> <li>• Foto/Film</li> <li>• Optik</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung</li> <li>• Schreibwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)</li> <li>• Baustoffe/Baumarktartikel</li> <li>• Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)</li> <li>• Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> <li>• Farben/Lacke</li> <li>• Fahrräder</li> <li>• Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</li> <li>• KFZ &amp; Motorräder inkl. Zubehör</li> <li>• Möbel (inkl. Matratzen)</li> <li>• Sanitärwaren</li> <li>• Sportgroßgeräte</li> <li>• Tapeten</li> <li>• Werkzeuge/Eisenwaren</li> <li>• Zoobedarf</li> </ul>

Stadt Grünstadt, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd,  
An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Liste der innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimente:	
innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)</li> <li>• Uhren und Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)</li> <li>• Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li> </ul>	
<b>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren</li> <li>• Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Kioskbedarf/Zeitschriften</li> </ul>	
Quelle: Einzelhandelskonzeption der Stadt Grünstadt 2011, fortgeschrieben 2017	

1.6 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorte nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GI 1	65	59
GI 2.1	65	50
GI 2.2	65	50
GI 2.3	65	50
GI 2.4	65	49
SO	60	45

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq L_{IK}$ .

$L_r$  = Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5.

- 1.7 Betriebe und Anlagen sind ergänzend zu Festsetzung 1.5 ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- 1.8 Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in den festgesetzten Gewerbegebieten und Industriegebieten maximal 10 m.
- 2.2 Bei geneigten und gewölbten Dächern kann ausnahmsweise eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis zu 14 m zugelassen werden, wenn die Traufwandhöhe des Gebäudes, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis Schnittkante aufgehende Wand mit der Dachhaut, das Maß von 10,0 m nicht überschreitet.
- 2.3 Für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes kann zudem ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 14 m unabhängig von der Dachform und Traufwandhöhe zugelassen werden.
- 2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe dient der höchste Punkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Als oberer Bezugspunkt wird der obere Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach bzw. die Oberkante Dachkonstruktion bei geneigten

und gewölbten Dachformen festgelegt.

- 2.5 Ausnahmsweise ist für technische Aufbauten, Sonderbauwerke und -bauteile, (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge, Dachausstiege etc.) eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig, soweit diese auf weniger als 10 % der zulässigen Grundfläche beschränkt bleibt. Die betreffenden Aufbauten, Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Diese Regelungen ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

**3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
- 3.2 Ausnahmsweise ist der Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze zulässig, wenn der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich zustimmt.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Kfz-Stellplätze sind über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

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

- 6.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen 2 - 5 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze und sonstigen Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb der im Geltungsbereich 5 des Bebauungsplans festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze am nördlichen Rand des Flurstücks dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen. Ergänzend ist je 100 qm ein standortgerechter Obsthochstamm der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm pro 100 qm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist

- unzulässig.
- 6.3 Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den privaten Baugrundstücken, die nicht maßgeblich durch Schwerverkehr befahren werden, sind durch Rasengittersteine oder Rasenfugensteine mit einem Anteil offener und begrünter Bodenfläche von mindestens 10 % wasserdurchlässig zu befestigen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Leuchtkörper sind so anzubringen und abzuschirmen, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen.
- 6.5 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 6.6 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

**7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereichs V an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

7.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 7.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

## **8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

8.1 Alle aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der Baugrundstücksfläche) sind als Grünflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen haben in einem Raster von 1,5 m x 1,0 m zu erfolgen und sind bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

8.2 Im Rahmen der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), unzulässig.

8.3 Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, zweckgebundene Stellplätze“ sind je 10 Stellplätze und in den Gewerbe- und Industriegebieten je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste Nr. 1 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen und bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Pro Baumstandort ist eine Baumscheibe von mind. 10 qm Fläche vorzusehen und gegen Befahren zu schützen.

8.4 Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind mit Kletterpflanzen aus der

- Pflanzliste Nr. 5 einzugrünen. Ausfälle der Fassadenbegrünung sind zu ersetzen.
- 8.5 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser und Sedum zu verwenden. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 20 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.
- 8.6 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20% Heister in die Strauchpflanzungen zu integrieren.
- 8.7 Öffentliche Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden oder als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind – als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen. Sofern in der Planzeichnung keine Baumstandorte fixiert sind, sind mindestens 20 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3, einzelstehend oder in Gruppen von 2-3 Stück, zu bepflanzen.
- 8.8 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Straßenraum sind herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Baumstandorte können bei Bedarf um bis zu 5 m entlang der Straßenachse verschoben werden.
- 9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
 Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 10. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)**  
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs.

3 BauGB werden den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie den Industriegebieten GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3 und GI 2.4 83,8 % und den öffentlichen Verkehrsflächen 16,2 % der als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der als Verkehrsgrünflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der folgenden externen Ausgleichsflächen zugeordnet:

- 15.356 qm der Flurstücke Nr. 2901/4, 2902/4, 2901/3 (Teilbereich 2 des Bebauungsplans)
- 24.120 qm des Flurstücks Nr. 1526/1 (Teilbereich 3 des Bebauungsplans)
- 3.710 qm des Flurstücks Nr. 1189 (Teilbereich 4 des Bebauungsplans)
- 10.212 qm des Flurstücks Nr. 1800/2 (Teilbereich 5 des Bebauungsplans))
- 9.280 qm des Flurstücks Nr. 1494 (Teilbereich 6 des Bebauungsplans))

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**11. Dachgestaltung**

- 11.1 Zulässig sind Flachdächer, geneigte Dächer bis 20° Neigung sowie gewölbte Dächer.
- 11.2 Dächer sind gemäß Festsetzung 8.5 mindestens extensiv zu begrünen.

**12. Gestaltung von Werbeanlagen**

- 12.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 12.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 12.3 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 16 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**13. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 13.1 Als bauliche Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden.
- 13.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## **C. HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen. Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B 271**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der östlich des Plangebiets verlaufenden B 271 Hochbauten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen zur Errichtung, baulichen Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bis zum Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der östlich des Plangebiets verlaufenden B 271 der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

### **Gewässerrandstreifen**

Südlich des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich damit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen bis zum Abstand von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 493 (Obersülzer Straße)**

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) dürfen außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt bis zum Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden L 493 keine Hochbauten errichtet werden.

Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 LStr.G bedürfen die Genehmigung zur Errichtung,

wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von bauliche Anlagen außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt bis zu einem Abstand vom 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

### **Pflanzlisten**

Soweit im Rahmen der textlichen Festsetzungen auf Pflanzlisten verwiesen wird sind die jeweils unten angegebenen Arten der jeweiligen Pflanzliste zu verwenden. Für die Ausführung weitergehender Anpflanzungen im Plangebiet werden die angegebenen Pflanzen empfohlen.

#### **Pflanzliste Nr. 1**

Hochstämme ( 2 xv., StU 10-12 cm)

Strauchgehölze (2 xv, 100-125 cm)

Säulenförmiger Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> „Columnare“
Feld-Ahorn „Elsrijk“	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“
Gefülltblühende Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> „Baumannii“
Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

#### **Pflanzliste Nr. 2: Alleebäume**

Hochstämme ( 3 xv., StU 12-14 cm)

Gefülltblühende Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> „Baumannii“
Feld-Ahorn „Elsrijk“	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“
Säulenförmiger Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> „Columnare“
Blüten-Mandel	<i>Prunus dulcis</i> „Rosea
Stadt-Linde	<i>Tilia cordate</i> „Greenspire“

#### **Pflanzliste Nr. 3: Feldgehölzanpflanzungen/ Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Stammbüsche ,(3xv., StU 12-14 cm)

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Eberesche	Sorbus aucoparia
Vogel-Kirche	Prunus avium

**Strauchgehölze, 2 xv., 100-125**

Heistler, 2 xv, 125-150

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hänge-Birke	Betula-pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Pflanzliste Nr. 4: Bepflanzungen im Bereich der Mulden und Gräben**

Bäume und Sträucher

(Heister, 2xv., 15-200 cm, Sträucher, 100-125 cm)

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erde	Ainus glutinosa
Bruch-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis
Trauben-Kirche	Prunus padus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Stauden (Mindestinhalt Kulturgefäß 400 cm<sup>3</sup>)

Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Waldsimse	Scirpus sylvaticus
Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Seggen-Arten	Carex Spec.

**Pflanzliste Nr. 5: Klettergehölze**

( 2xv., mit Topfballen)

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Anemonen-Bergrebe	Clematis montane „Rubens“
Gemeinde Waldrebe	Clematis vitalba
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Rundblättriger Baumwürger	Celastrus obriculatus

**Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Je ein Exemplar der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ und DIN 45691:2006-12 wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Bauabteilung der Stadt Grünstadt Kreuzweg 7; 67269 Grünstadt, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.