

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB - Baugesetzbuch vom 23.09.2004
 BauNVO - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
 LBauO - Landesbauordnung vom 24.11.1998

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Gebietsteil "A + B" - Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO)
 Gebietsteil "C + D" - Dorfgebiet (MD gemäß § 5 BauNVO)
 Gebietsteil "E" - Sondergebiet (SO gemäß § 11 BauNVO)
 (Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten)

1.1.1 Die in § 5 (3) und 6 (3) genannte Nutzungsart (Verhütungsgstätten) ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB - § 17 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Gebietsteilen "A, B, und C" einen Wert von 0,4 und in den Gebietsteilen "D und E" einen Wert von 0,6 nicht überschreiten.

2.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) darf in den Gebietsteilen "A, B und C" einen Wert von 0,8 in dem Gebietsteil "D" den Wert von 1,2 und in dem Gebietsteil "E" den Wert von 0,6 nicht überschreiten.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf in den Gebietsteilen "A, B und D" = 2 Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.5 Im Gebietsteil "C" = 3 Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.6 Im Gebietsteil "E" = 1 Vollgeschos nicht überschreiten.

2.7 Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

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

3.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Offene Bauweise" festgesetzt. In den Gebietsteilen "A, C und D" sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Im Gebietsteil "B" sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im Gebietsteil "E" wird ein Kindergarten errichtet.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

4.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschos ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Bezugspunkt ist die vor dem Gebäude liegende max. Höhe der Verkehrsfläche, bzw. das natürliche Gelände an seinem höchsten Berührungspunkt mit dem Gebäude wenn die Geländeoberfläche höher als die Verkehrsfläche ist. Abweichungen von den Festsetzungen sind in geringfügigem Umfang (bis 0,30 m) zulässig, wenn damit die Kellerentwässerung im freien Gefälle bzw. die Anhebung über den höchsten Grundwasserstand möglich wird und wenn im Kellerbereich keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind.

4.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 qm, bei Doppel- oder Reihenhäusern 170 qm.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4 UND NR. 11 BauGB - §§ 12 UND 14 BauNVO)

5.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 17 LBauO zulässig. Garagen und Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Es ist in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen ein Laubbaum pro drei Stellplätze nachzuweisen. (Vegetationsauswahl vgl. Pkt. 9.4)

5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.

5.3 Ausnahmsweise können Carports auch im Stauraumbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden, wenn sie den Bereich des öffentlichen Verkehrs (Sichtbehinderung) nicht beeinträchtigen.

5.4 Nebeneinrichtungen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet.

6. BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 - Nr. 26 BauGB)

6.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Angrenzer auch auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

7. VERKEHRSLÄCHEN UND SICHTWINKEL (§ 9 Abs. 1 - Nr. 11 BauGB)

7.1 Einfriedungen und Anpflanzungen, innerhalb der Flächen der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten.

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 In Ergänzung zum Kindergarten in Plangebiet "C" ist ein Kinderspielfeld ausgewiesen. Zur Befestigung der Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Spezielle technisch Boden- bzw. Deckschichtenkonstruktionen sind nicht zulässig.

8.2 Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Die Versiegelungen der befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und mit versickerungsfähigen Materialien durchzuführen.

9. MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Die Parzelle Nr.1516/3 in der Gewanne "Ober der Schweinetränke" wird teilweise zu einer extensiv genutzten Obstwiese ausgestaltet und nachhaltig gesichert. Es kommen ausschließlich einheimische Obstgehölze infrage; Ausfälle sind zu ersetzen.

9.2 Die Wiese wird mit einer geeigneten Wildrasenmischung eingesät. Die ersten fünf Jahre ist eine zweimalige Mahd/Jahr notwendig; anschließend ist eine einmalige Mahd/Jahr notwendig. Das Mähgut wird abtransportiert.

9.3 Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf dem von der Gemeinde bereitgestelltem Grundstück Pl. Nr. 1516/3 (Grunderwerb, Herstellmaßnahmen etc.) werden den Baugrundstücken im Baugebiet "Auf der Hohl" im Planbereich der Nutzungsschablonen "A, B und D" sowie den Erschließungsanlagen nach folgenden Anteilen zugeordnet:

- a.) Baugrundstücke 80%
- b.) Bärenbrunnenstraße 15%
- c.) Straße auf der Hohl und Weinbergstraße 5%

10. PFLANZBINDUNGEN UND - PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

10.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

10.1.2 Gemäß Planzeichnungen sind markante Einzelbäume im Planbereich "C und E" zu erhalten.

10.2 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.2.1 Pflanzschichten im Straßenraum

10.2.2 Im Straßenraum werden gemäß Planzeichnung Bäume angepflanzt. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt unter Berücksichtigung von Sichtwinkel, Grundstückszufahrten etc. ca. 10 m, wobei seitliche Verschiebungen und ± 2,0 m möglich sind (Vegetationsauswahl Pkt. 9.4).

10.3 Pflanzpflichten auf Grundstücksflächen

10.3.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Jedes Grundstück hat mindestens einen Laubbaum nachzuweisen. Die Grundstücke westlich der Bärenbrunnenstraße (Planbereich "D") haben an der Westgrenze Flächen zur Anpflanzung von Bäumen auszuweisen. Es sind mind. 3 Laubbäume/30 lfdm Grundstückslänge notwendig (Vegetationsauswahl Pkt. 9.4).

10.3.2 Bei allen Anpflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung geforderten Grenzabstände einzuhalten.

10.4 VEGETATIONS-AUSWAHL:

Die Vegetationsauswahl für den Straßenraum wird wie folgt aufgelistet:

AHORN ELSBEERE AKAZIE
 LINDE MEHLBEERE EICHE
 HAINBUCHHE TROMPETENBAUM

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 xv. m.B., StU mind. 18-20 cm
 Es sind verwandte Arten und Sorten möglich.

Für die Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücken kann die Artenliste wie folgt erweitert werden:

APFEL WALNUS PFIRSISCH MIRABELLE
 BIRNE BIRKE APRIKOSEN
 KIRSCHHE SPEIERLING ZWETSCHGE

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 xv. m.B., StU 14-16 cm
 Für den Nachweis des einzelnen Pflanzgebotes sind Nadelgehölze nicht zulässig. Für die sonstige gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird die Verwendung von Laubgehölzen empfohlen.

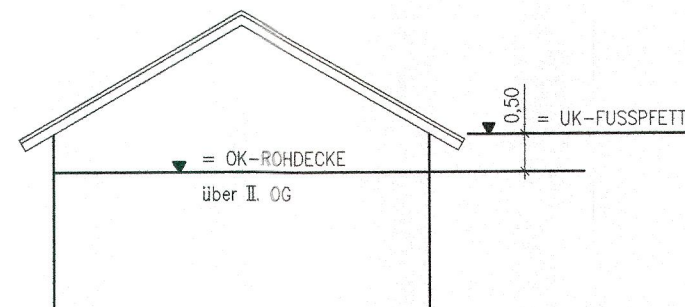
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG (§ 88 LBauO)

11.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dachformen sind in den Gebietsteilen "A, B, C, D und E" Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig, bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Kriestöcke von mehr als 0,50 m über Oberkante letzter zulässiger Geschoßdecke (OKRD) sind unzulässig. (siehe Planskizze)



11.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder Spielplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden, notwendige Stellplätze im Bereich der Vorgärten sind zulässig.

11.3 Einfriedungen und Abgrenzungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Zur Grundstücksabgrenzung sind Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Anpflanzungen im Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Straßenseitige Heckeneinfriedungen aus nicht einheimischen Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis spec.) sind nicht zulässig.

11.3.1 Ausnahmsweise können Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Es sind nur Mauern oder Mauerteile in Verbindung mit Pfeilern und offenen Feldern zulässig. Die Breite der Felder muss mindestens 2,0 m betragen, sie darf das Maß von 8,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe zwischen den Feldern ist bis max. 0,80 m erlaubt.

Mauern, Mauerteile, Pfeiler sind entweder in Naturstein wie z.B. Sandstein, Granit, Porphyrt herzustellen. Werden diese Bauteile in anderer Weise hergestellt, so sind sie mit den o.g. oder vergleichbaren Materialien zu verbinden bzw. mit einem mineralischen Putz zu versehen. Die Verwendung von Beton bzw. Betonfertigteilen ist unzulässig.

11.4. Firsthöhe (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,5 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschos gemäß Textfestsetzung 4.1.

Hinweis der Deutschen Telekom:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Niederlassung Kaiserslautern, Ressort BBN 82 BB, Robert-Bosch-Strasse 2b, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233-7700-11, die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Hinweis des Geologischen Landesamtes Mainz:

Es sind Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 zu empfehlen.

Hinweis:

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes in der gültigen Fassung zu beachten.

Vor Beginn ist mit dem zust. Fernmeldeamt Neustadt/Weinstrasse Verbindung aufzunehmen, damit alle erf. Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Das Archäologische Denkmalpflegeamt Speyer ist vor Beginn aller Erdarbeiten mind. 4 Wochen vorher zu verständigen. (Römische Siedlungsreste)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

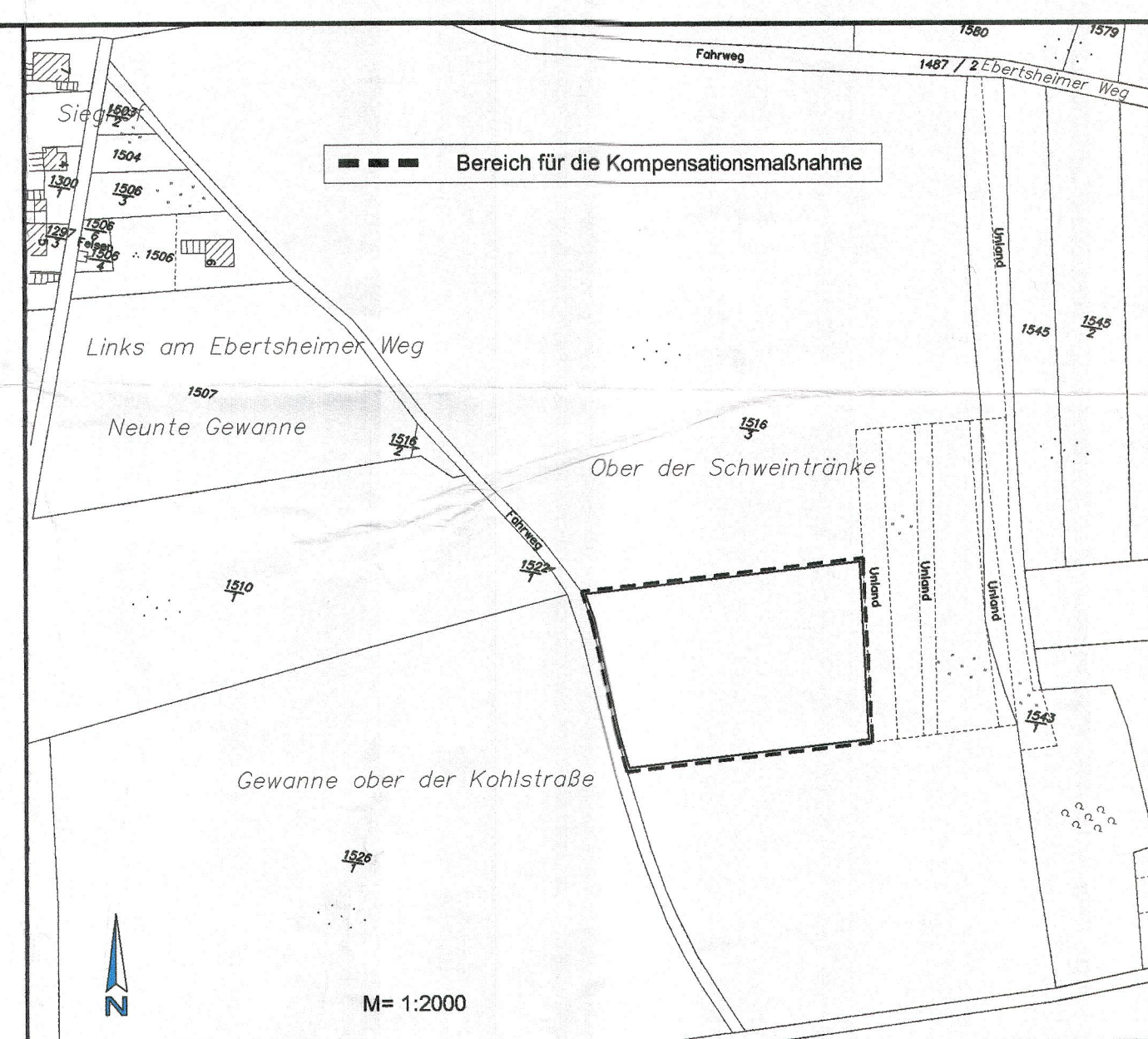
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

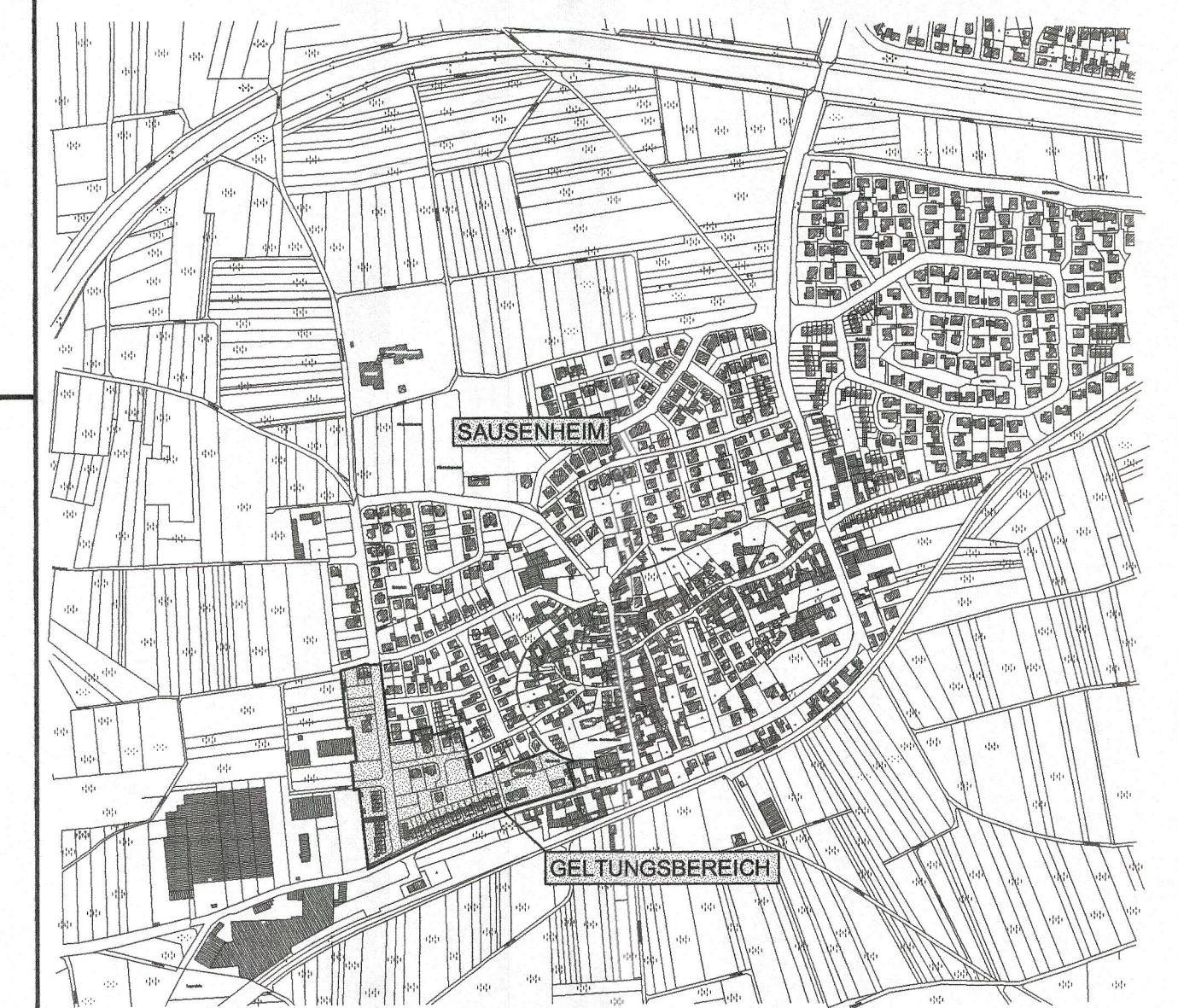
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB	18.12.2007
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13 BauGB	28.03.2008
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB, § 13 BauGB	von: 26.03.2008 bis: 09.05.2008
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2008
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 13 BauGB	18.12.2007
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.03.2008
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: 07.04.2008 bis: 09.05.2008
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2008
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2008
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2008
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	
13. 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 17.06.2008	
Der Bürgermeister:	
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB.	20.06.2008
16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	
Grünstadt, den 20.06.2008	
Der Bürgermeister:	

ÜBERSICHTSPLAN



STADT GRÜNSTADT

ORTSTEIL SAUSENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN

" AUF DER HOHL - ÄNDERUNG 2 "

GEZEICHNET: Strauss 06/2008	BEARBEITET: Theobald 06/2008	MAßSTAB: 1:1000	INKRAFT:
--------------------------------	---------------------------------	--------------------	----------



Schnitt - Leininger Straße (L 453) M = 1:100

