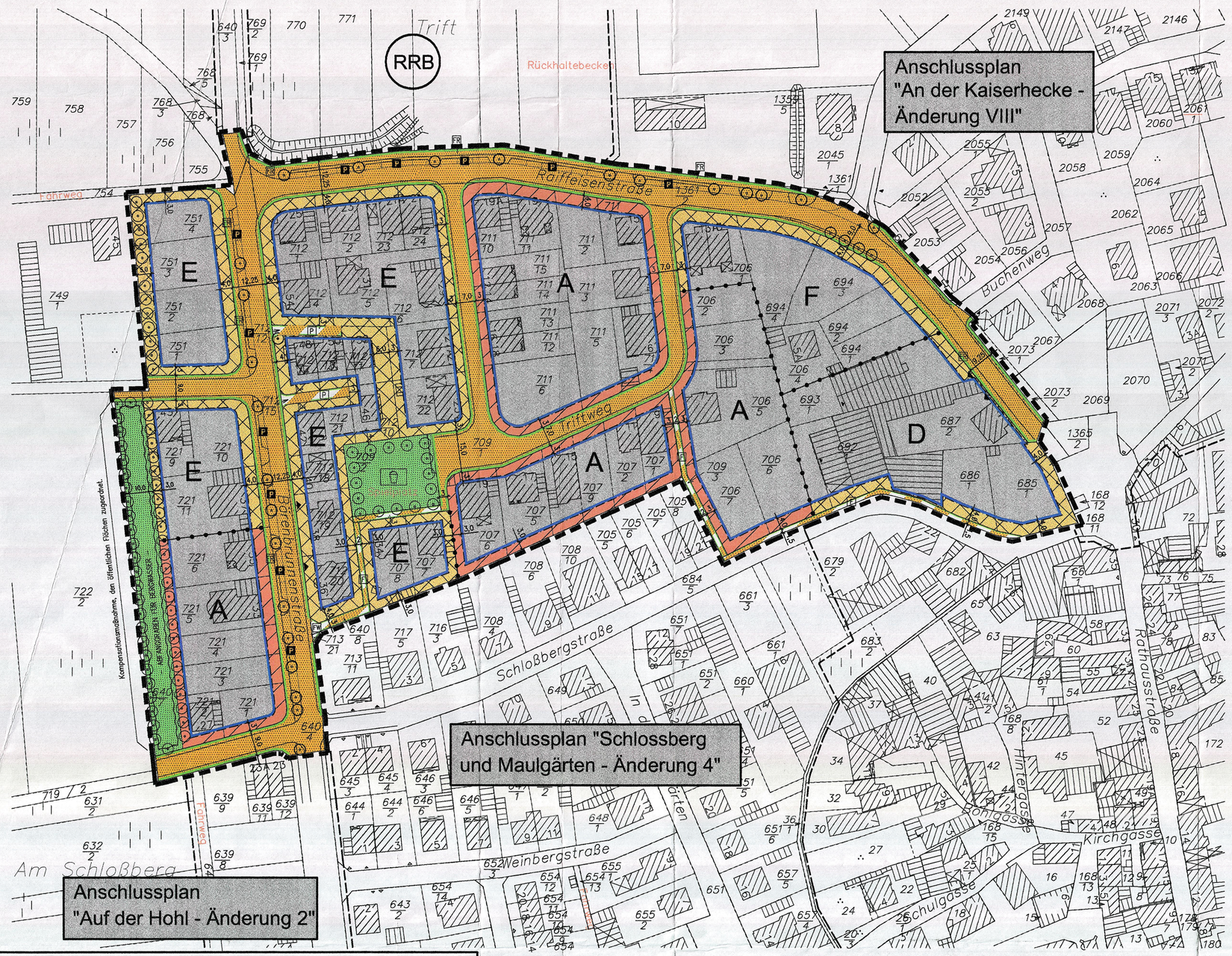
STADT GRÜNSTADT - ORTSTEIL SAUSENHEIM
"BÄRENBRUNNENSTRASSE NORDOST - ÄNDERUNG 2"



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 deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Niederlassung Kaiserslautern, Ressort BBN 82 BB 2, 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.

	A	D	E	F
	WA	MD	MD	MD
	max. 4 Wo	II	max. 4 Wo	II	max. 4 Wo	II	max. 4 Wo	II
	o	ED	o	ED	o	ED	o	ED
	0,4	0,8	0,8	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8
	SD/PD/WD/KWD 20°-45°		SD/PD/WD/KWD 20°-45°		SD/PD/WD/KWD 20°-45°		SD/PD/WD/KWD 20°-45°	
	max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (Bei DH sind je DH – Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig.)				max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (Bei DH sind je DH – Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig.)		max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (Bei DH sind je DH – Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig.)	

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)

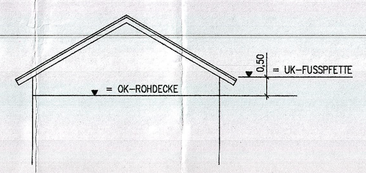
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

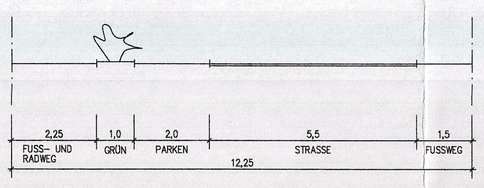
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

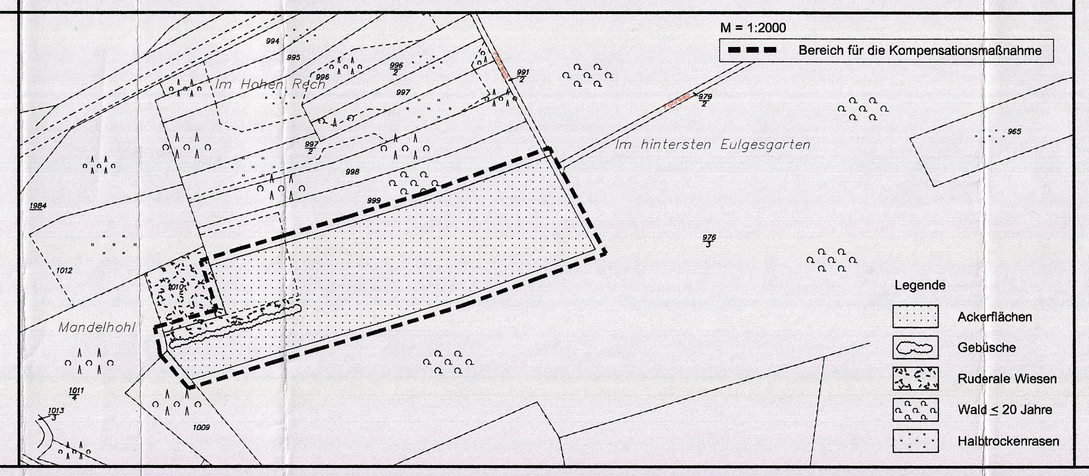
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)

zu 10.2 Kniestöcke



Schnitt - Bärenbrunnenstraße M = 1:100





Hinweis:

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

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

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

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

max. 4 Wo — maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (Bei DH sind je DH-Hälften nur 2 Wohnungen zulässig)

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

II — Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

0,8 — Geschossflächenzahl GFZ

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	
max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform Dachneigung	

Nutzungsschablone

WA	II
max. 4 Wo	
o	ED
0,4	1,2
SD/PD/WD/KWD 20°-45°	

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB I.V.M. § 88 (1) LBauO)

FD/PD — Flach- und Pultdächer

SD/WD — Sattel- und Walmdächer

20°-45° — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

P — Private Verkehrsfläche

F — Fußweg

FW — Fahrweg

FR — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

▲ — Empfohlene Grundstückszufahrt

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

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz

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

Abfanggraben für Bergwasser (Mulde)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen eines Baumes

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

5,5 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Haupt-/Nebengebäude

Haupt-/Nebengebäude auf Abriss

4053/10 — Flurstücksnummern

vorhandene bzw. vorges. neue Grundstücksgrenzen

Mauer

Mauer mit Zaun

Böschung

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) 1 BauGB - §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Gebietsteil "A" - Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO)
dem Gebietsteil "A" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.1 Die in § 4 (3) 4, 5 und 6 genannte Nutzungsart ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO in

1.2 Gebietsteil "D, E, F" – Dorfgebiete (MD gemäß § 5 BauNVO)

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

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

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Gebietsteilen "A, E und F" einen Wert von 0,4 und im Gebietsteil "D" einen Wert von 0,8 nicht überschreiten. Im Gebietsteil "D" wird im Bereich der vorhandenen Weinbaubetriebe eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 als Ausnahme zugelassen.

2.3 Die Geschossflächenzahl (GRZ) darf in den Gebietsteilen "A und D" einen Wert von 1,2 und in den Gebietsteilen "E und F" einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.

2.4 Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstückflächen, sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu 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.

3.2 Zu landwirtschaftlichen Gebäuden ist ein Mindestmaßstab von 5 m einzuhalten.

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

4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf, bezogen auf die zukünftige Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte der Baugrundstücksgrenze 0,50 m nicht überschreiten. In Bereichen in denen mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn im Kellerbereich keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind.

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 zulässig. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind nach den Vorschriften der LbauO in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum kann bei Verwendung von Automatiktoren entfallen.

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 Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie in der Planzeichnung festgesetzt sind, vom Angrenzer auch auf privaten Grundflächen zu dulden.

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

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

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1 Im Zuge der Sammelstraßen werden Bäume in Reihe gepflanzt. Der Abstand der Bäume beträgt in der Regel 10,0 m. Je nach örtlicher Gegebenheit sind Verschiebungen in der Längsachse möglich. (Vegetationsauswahl gem. 8.4).

8.2 An der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird ein Auffanggraben eingerichtet. Er wird als Naturnahe Geländemulde ausgestaltet und mit Wildrasen bepflanzt.

8.3 Der Spielplatz ist mind. zu 33% der Gesamtfläche gärtnerisch zu gestalten. Es werden Bäume und Sträucher gemäß Vegetationsauswahl 8.4 verwendet.

8.4 VEGETATIONSAUSWAHL:

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie innerhalb der Parkanlagen kommen zur Auswahl:

SPITZAHORN	BERGAHORN	WALNUSS
EICHE	MEHLBEERE	LINDE

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3xv. (M.B) STU mind. 18-20 cm

Für die Baumpflanzungen im Bereich der sonstigen Flächen für Pflanzgebote kommen folgende Bäume zur Auswahl:

SPITZAHORN	BERGAHORN	WALNUSS
EICHE	MEHLBEERE	LINDE
WILDAPFEL	KIRSCHE	ZWETSCHGE

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 xv. (M.B) STU 16-18 cm

Für die Heister und die Strauchpflanzungen kommen zur Auswahl:

FELDAHORN	HAINBUCHE	HASEL
HARTRIEGEL	HUNDROSE	HECKENKIRSCHE
PFAFFENHÜTCHEN	LIGUSTER	TRAUBENHOLUNDER
EBERESCHE	ELSBEERE	WOLLIGER SCHNELLBALL

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2xv. Heister und Sträucher mind. 60 – 100 cm hoch

9. MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 NR.20 BauGB)

9.1 Auf Teile der Parzelle Nr. 976/3 in der Gewanne "Im Hohen Rech" werden auf einer Ackerfläche von ca. 1,12 ha Gehölzgruppen und Streuobstbestände eingebracht. Zur Auswahl kommen Arten der Vegetationsauswahl gem. 8.4 sowie standortgerechte Obsthochstämme wie Apfel, Birne, Kirsche und Walnuss. Es werden ca. 30 Stück/ha gepflanzt. Die geplante Streuobstwiese ist nach den Kriterien des Biotopsicherungsprogrammes zu pflegen. Zwischen dem 15.03. und 15.06. ist keine Mahd zulässig.

9.2 Die im Regelprofil vorgesehenen Baumstreifen werden mit fugenreichem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. versehen.

9.3 Die öffentlichen Fußwege der inneren Erschließung werden gepflastert.

9.4 Pflanzbindungen und Pfalzgebote:

9.4.1 Öffentliche und private Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Jedem dritten Stellplatz ist ein Baum aus der Vegetationsauswahl gem. 8.4 zuzuordnen.

9.4.2 Garagen und Carports sind mit Rankgerüsten, Klimmpflanzen und/oder Dachbegrünung zu gestalten.

9.4.3 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung geforderten Grenzabständen einzuhalten.

9.4.4 Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken 992/2, 1000, 1001 und 1002 (Grunderwerb, Herstellungskosten etc.) werden den Baugrundstücken im Baugebiet "Bärenbrunnenstraße Nordost – Änderung 1" im Planbereich der Nutzungsschablonen " A, E und F" zugeordnet.

9.4.5 Die Kosten für die Kompensationsmaßnahme auf dem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück Plan Nr. 640/7 (Abfanggraben für Bergwasser), werden den Erschließungsanlagen im Planbereich nach folgenden Anteilen zugeordnet.
a.) Bärenbrunnenstraße 30%
b.) Raiffeisenstraße 40%
c.) Trifftweg 30%

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG (§88 LBauO)

10.1 Dachform und Dachneigung (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
Zulässig sind Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer (versetzt) mit 20° - 45° Dachneigung. Entsprechend Nutzungsschablone.

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

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

10.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige –Stellplatzflächen benötigt werden.

10.3.2 Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Hochstämmiger Baum gem. Vegetationsauswahl 8.4 zu pflanzen.

10.3.3 Die Vorgärten müssen mit einem Hochstämmigen Baum Vegetationsauswahl 8.4 bepflanzt werden.

10.4 Einfriedung und Abgrenzung (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Zur Grundstücksabgrenzung sind Natursteinmauern und Zäune bis max. 1,20m Höhe zulässig. ZU den öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,80m.

10.5 Firsthöhe (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß gemäß Textfestsetzung 4.1.

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: bis:	26.03.2008 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		
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von: bis:	1. Auslegung 07.04.2008 09.05.2008
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		10.06.2008
11. Mitteilung des Prüfungergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		13.06.2008
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB		10.06.2008

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:

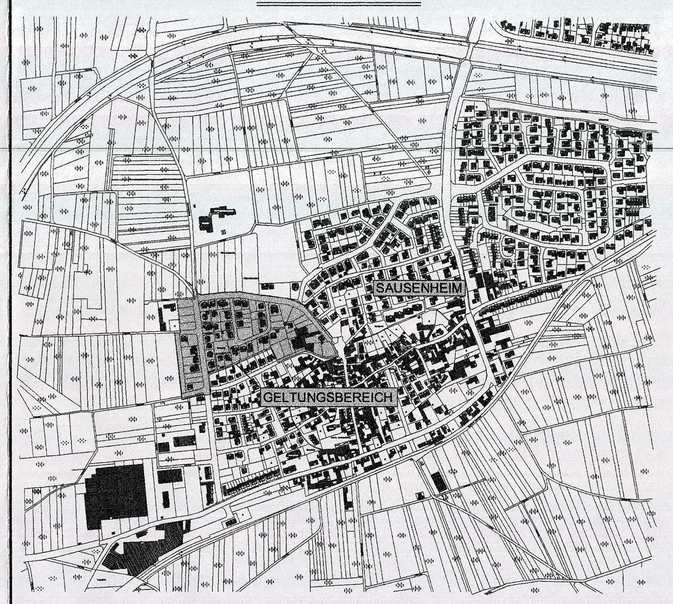
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB. — 20.06.2008

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Grünstadt, den 20.06.2008

Der Bürgermeister:

ÜBERSICHTSPLAN



STADT GRÜNSTADT

ORTSTEIL SAUSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN 1. AUSFERTIGUNG
Bärenbrunnenstrasse Nordost - Änderung 2

GEZEICHNET:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	INKRAFT:
Strauss 06/08	Theobald 06/08	1:1000	