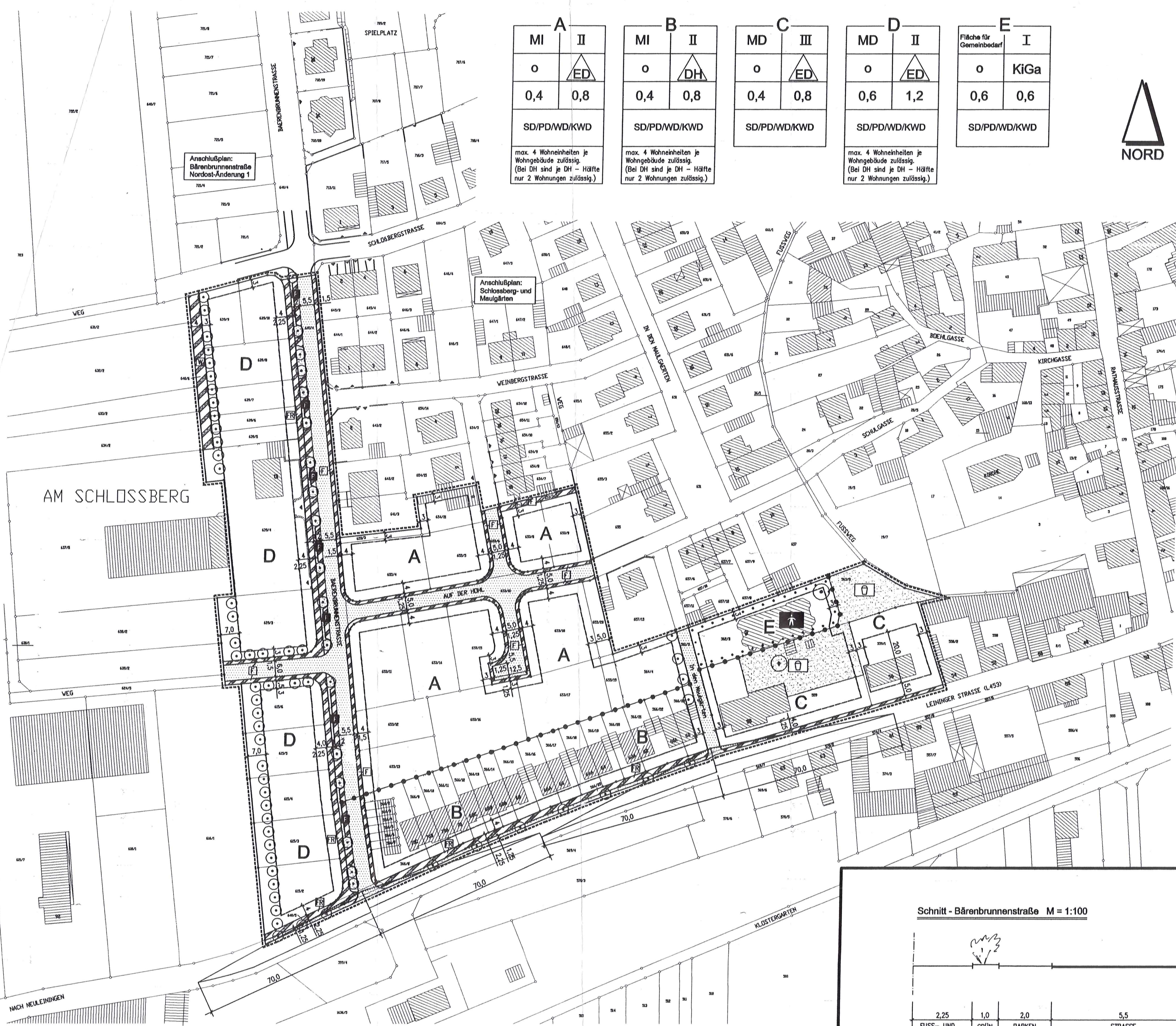


BEBAUUNGSPLAN " AUF DER HOHL - ÄNDERUNG I "



A		B		C		D		E	
MI	II	MI	II	MD	III	MD	II	I	
o	ED	o	DH	o	ED	o	ED	o	KiGa
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,6	1,2	0,6	0,6
SD/PD/WD/KWD		SD/PD/WD/KWD		SD/PD/WD/KWD		SD/PD/WD/KWD		SD/PD/WD/KWD	
max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (Bei 0,4 sind je DE = Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig)		max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (Bei 0,4 sind je DE = Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig)		max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (Bei 0,4 sind je DE = Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig)		max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (Bei 0,4 sind je DE = Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig)		max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (Bei 0,4 sind je DE = Hälfte nur 2 Wohnungen zulässig)	



PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauVVO)
MD Dorfgebiete (§ 5 BauVVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,8 Geschossflächenzahl GFZ

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	II
o	ED
0,4	0,8
SD/PD/WD/KWD	

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
KiGa Kindergarten (KiGa)

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche
F Fußweg
W Wirtschaftsweg
FR Fuß- und Radweg

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

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

Empfohlene Grundstückszufahrt
öffentliche Grünflächen

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)

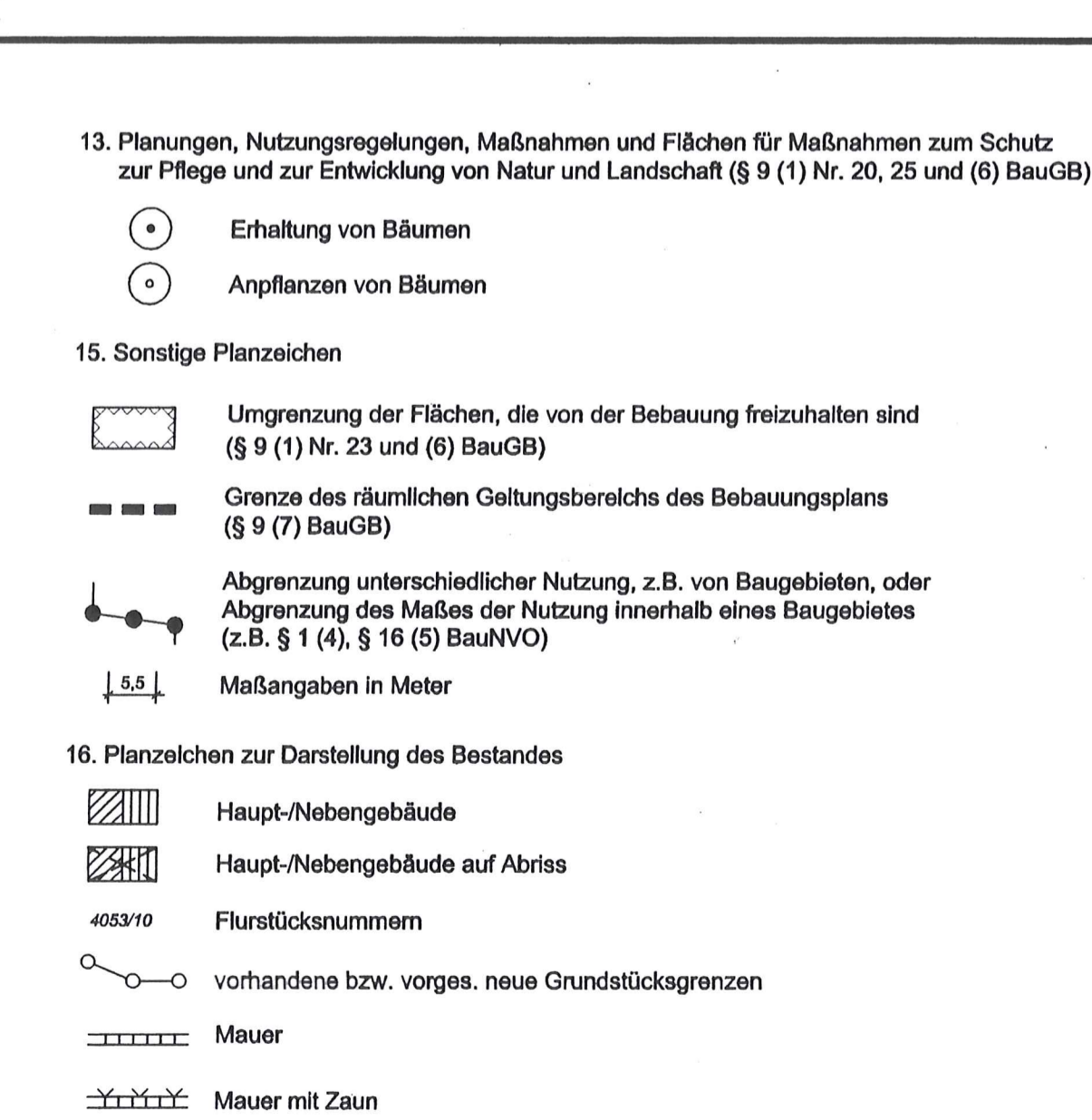
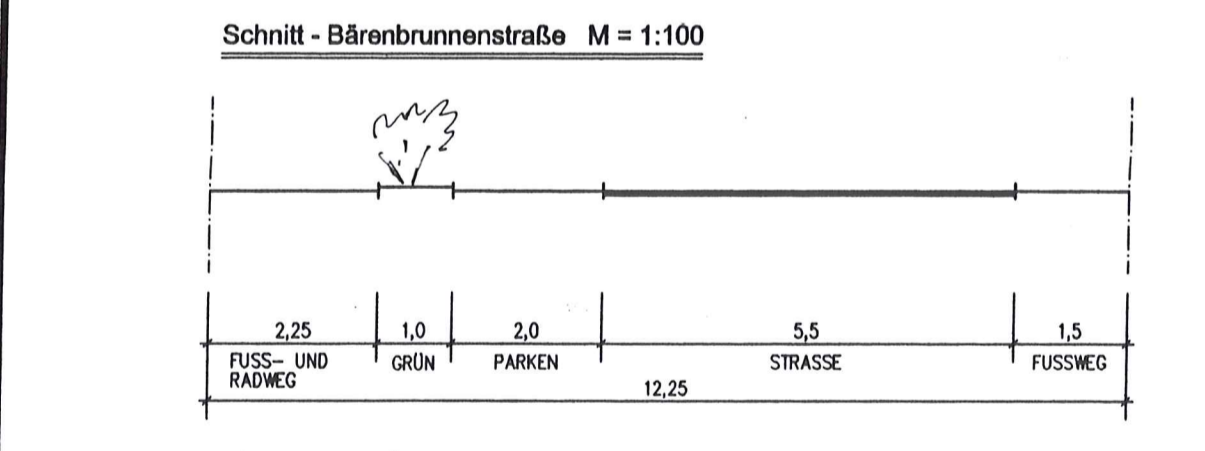
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 23 und (6) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauVVO)
Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Haupt-/Nebengebäude
Haupt-/Nebengebäude auf Abriss
Flurstücksnummern
vorhandene bzw. vorgesehene Grundstücksgrenzen
Mauer
Mauer mit Zaun



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

- 1.1 Gebietsteil "A + B" - Mischgebiet (MI gemäß § 6 Bau VVO)
Gebietsteil "C + D" - Dorfgebiet (MD gemäß § 5 Bau VVO)
Gebietsteil "E" - Sondergebiet (SO gemäß § 11 Bau VVO)
(Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten)
- 1.1.1 Die in § 5 (3) und 6 (3) genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB - § 17 BauVVO)
- 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 Geschossflächenzahl (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 0,8 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 Vollgeschoss nicht überschreiten.
- 2.7 Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (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 BauVVO)
- 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 Erdgeschoß 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.
- 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 BauVVO)
- 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 Ausnahmeweise 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) BauVVO 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. VERKEHRSFLÄCHEN 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 Kinderspielplatz 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. 1512 in der Gewanne "Ober der Schweinetränke" wird 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 Mahgut wird abtransportiert.
- 9.3 Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf dem von der Gemeinde bereitgestelltem Grundstück Pl. Nr. 1512 (Grundenwerb, Herstelmaßnahmen 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

10.4 VEGETATIONS-AUSWAHL

- Die Vegetationsauswahl für den Straßenraum wird wie folgt aufgelistet:
- | | | |
|----------|---------------|--------|
| AHORN | ELSBEERE | AKAZIE |
| LINDE | MEHLBEERE | EICHE |
| HAINBUCH | TROMPETENBAUM | |
- Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 xv. m.B., StU. mind. 18-20 cm
Es sind verwandte Arten und Sorten möglich.
- Für die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken kann die Artenliste wie folgt erweitert werden:
- | | | | |
|--------|------------|-----------|-----------|
| APFEL | WALNUS | PFIRSICH | MIRABELLE |
| BIRNE | BIRKE | APRIKOSEN | |
| KIRSCH | 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 LANDESBUAUORDNUNG (§ 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 Puttdächer zulässig, bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Kniestöcke von mehr als 0,50 m über Oberkante letzter zulässiger Geschosdecke (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 Hecken- oder Staketeneinfriedungen sind nicht einheimischen Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis spec.) sind nicht zulässig.
- 11.3.1 Ausnahmeweise können Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Es sind nur Mauern oder Mauerellen 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, Mauerellen, Pfeiler sind entweder in Naturstein wie z.B. Sandstein, Granit, Porphyrt herzustellen. Werden diese Bauteile in anderer Weise hergestellt, so sind sie mit dem o.g. oder vergleichbaren Materialien zu verbinden bzw. mit einem mineralischen Putz zu versehen. Die Verwendung von Beton bzw. Betonfertigteilen ist unzulässig.

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:

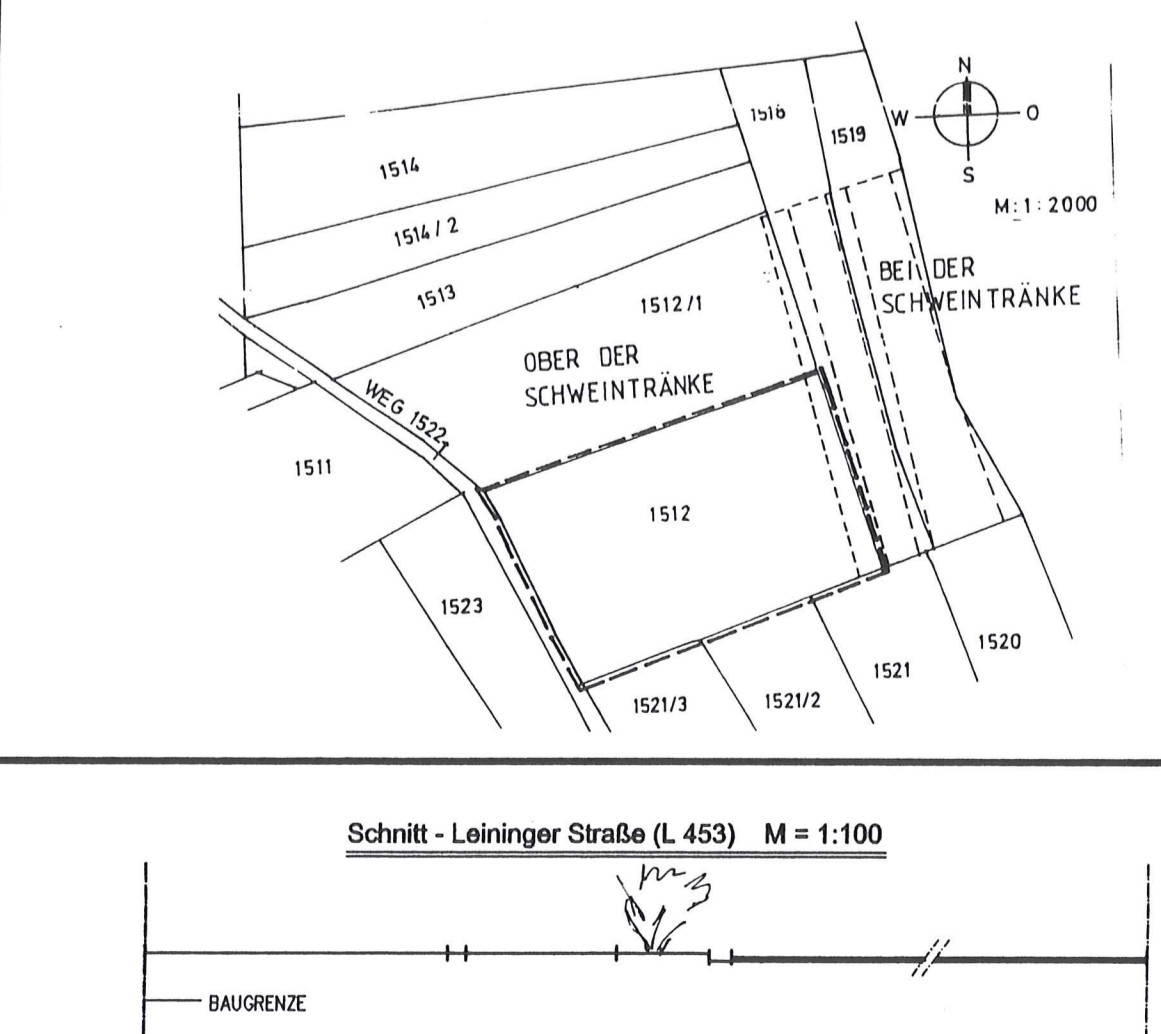
Es sind Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 zu empfehlen.

Hinweis:

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) 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)



zuletzt berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I. S. 137)
Bauabwägungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58, Jahrgang 1991).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 19)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081)
Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1995 (GVBl. S. 821).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.1998
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	28.09.1999
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.09.1999
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	10.05.2000
5. Beschlüßfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.08.2000
6. Beschlüß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.09.1999
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2000
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.05.2000
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung 2. Auslegung von: 29.08.2000 bis: 29.08.2000
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.08.2000
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.08.2000
12. Beschlüß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	29.08.2000
13. Anzeig des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	
15. 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 06.09.2000	
Der Bürgermeister:	
Grünstadt, den 08.09.2000	
Der Bürgermeister:	

ÜBERSICHTSPLAN



2. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT
ORTSTEIL SAUSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
" AUF DER HOHL - ÄNDERUNG I "