

PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

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

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 1,6 Geschossflächenzahl GFZ
- 7,0 Baumassenzahl

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

- o** offene Bauweise
- b** besondere Bauweise
- Baugrenze
- △ ED** Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen	MI	II H < 10,0m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ Baumassenzahl	0,4	0,8
Bauweise		o	△ ED

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

--- Flächen für den Gemeinbedarf

VG Verbandsgemeindeverwaltung

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

||||| Industriegleisanlagen

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

== Straßenverkehrsflächen mit Gehweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

||||| Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:

⊙ Elektrizität

○ Mess- und Regelstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

—○—○— unterirdisch

9. Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

||||| Flächen für die Landwirtschaft

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)

○ Anpflanzen eines Baumes
Baumart siehe Grünordnerische Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

△ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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

○ 152.10 Strassenhöhe

--- Grenze der Anschlusspläne

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

||||| Haupt-/Nebengebäude

4053/10 Flurstücksnummern

○ vorhandene Grundstücksgrenzen

--- aufzuhebende Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950)

TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH BauGB, BauNVO UND LBauO

Baugesetzbuch vom 01. Juli 1987
Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
Landesbauordnung vom 01. März 1990

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

1.1 Gebietsteil C + D = Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Gebietsteil A = Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Gebietsteil B + F = Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)
Gebietsteil E = Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (Baubereiche C und D), im Gewerbegebiet GE (Baubereich A) und im Industriegebiet GI (Baubereich B und F) sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimente angeboten werden.

Als relevante Sortimente im Sinne dieser Vorschrift gelten

1. Nahrungsmittel/Getränke/Wein- und Spirituosen
2. Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
3. Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
4. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel,
5. Kunst und Kunstgewerbe/Antiquitäten,
6. Baby-/Kinderartikel,
7. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,
8. Unterhaltungselektronik/Computer/HIFI/Elektrohaushaltswaren,
9. Foto/Optik,
10. Einrichtungszubehör/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe,
11. Musikalienhandel,
12. Uhren/Schmuck,
13. Spielwaren,
15. Sportartikel,
16. Schnittblumen.

Innenstadtrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente können als Randsortimente in Ergänzung zulässiger Kernsortimente ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % und hierbei insgesamt 500 qm nicht überschreitet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 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 F 0,8, in den Gebietsteilen C, D und E 0,4 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) darf im Gebiet A 1,6, im Gebietsteil C 0,8 im Gebietsteil D 1,1, im Gebietsteil E 0,4 nicht überschreiten.
- 2.4 Die Baumassenzahl (BMZ) darf im Gebietsteil B 9,0 und im Gebietsteil F 7,0 nicht überschreiten.
- 2.5 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt und darf den Wert in den Gebietsteilen A, C und F 2 Vollgeschosse nicht höher als 10 m, im Gebietsteil B 1 Vollgeschoss nicht höher als 13 m, im Gebietsteil D 6 Vollgeschosse, im Gebietsteil E 1 Vollgeschoss nicht höher als 7 m, nicht überschreiten.
- 2.6 Die Werte für die GRZ, GFZ und BMZ gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - § 22 (1 und 4) BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In den Gebietsteilen A, B und F dürfen die Gebäude ausnahmsweise in besondere Bauweise an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Angrenzer zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBauO einzuhalten.
- 3.3 Im Gebietsteil C (MI) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden darf die Oberkante Kellerdecke nicht mehr als 0,80 m über der angrenzenden Geländeoberkante liegen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB - 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze sind nach den Vorschriften der LBauO zu errichten. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von 5 m Tiefe vorzusehen.

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

- 5.1 Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen 0,8 m Höhe nicht überschreiten.
- 5.2 MIT - GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 5.3 Grunddienstbarkeiten sind zu Gunsten der Stadt Grünstadt auf folgenden Grundstücken einzutragen: Pl. Nr. 3917/1, 3917/3, 3939, 4145/16, 4148/20, 4179/8 und 4148/16.

7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Siehe Gründungsplan. - An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBBAUORDNUNG (§ 86 (6) LBauO)

8. WERBEANLAGEN (§ 3 (1) - §§ 5 und 50 LBauO)
- 8.1 Das Aufstellen und Anbringen von großflächigen Werbeanlagen jeglicher Art, ist unzulässig, außer zu Eigenwerbung am Ort der Leistung.
9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)
- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, notwendige Stellplatzflächen, oder Lagerflächen benötigt werden.

HINWEISE:

10. Die Linksabbiegschleifen an der Einmündung der Planstraße B in die L 453 - Obersülzer Straße, sowie die Zufahrt zur Straßenmeisterei sind auszubilden nach RAL - K - 1 von 1976.
11. Grünplanungen entlang von Bahnanlagen sind der Bundesbahndirektion Karlsruhe zur Eisenbahntechnischen Überprüfung vorzulegen. (§ 11 (4) EBO)
12. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten, (vom 23.03.1978 GVBl., Nr. 10 Seite 159, geändert am 27.10.1986 Nr. 22 Seite 291)

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 ABS. 1 ZIFFER 20 UND 25 BauGB I.V.M § 17 LPfIG RHL - PFALZ I.D. Fassung vom 1. MAI 1987)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung sind Bindungen i. S. §§ 9 (1) 25 BauGB.

PFLANZORDNUNGEN

Die Industriestraße, die Obersülzer Straße sowie die B 271 (Kirchheimer Straße) sollen durch Anpflanzung von Alleen besonders hervorgehoben und charakterisiert werden, da sie die Hauptverbindungsstraßen des Gewerbegebietes sind und wesentlich zur Untergliederung des Geländes beitragen.

Die von den Hauptstraßen abzweigenden Nebenstraßen sollen dagegen Gruppenpflanzungen erhalten. Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen sind mit flach wachsenden Gehölzen bis zu 0,50 m Höhe zu bepflanzen.

Eine 10,00 m breite Abpflanzung im Osten soll einen Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen schaffen, die Einsehbarkeit verringern und insgesamt das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einbinden.

Im Westen entlang der Bahnanlagen ist nur ein schmaler Gehölzstreifen möglich. Freiflächen auf Gewerbegrundstücken, die nicht für den Betriebsauf genutzt werden, sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen.

Lagerflächen sind mit Pflanzungen zu umgrenzen. Stellplätze für den ruhenden Verkehr mit mehr als 200 qm sind durch Anpflanzungen zu gliedern.

VORGÄRTEN VON WOHNHÄUSERN

Der Vorgarten ist die Fläche zwischen Straße und Grenze Bauflicht auf der Erschließungsseite. Diese Fläche dient zur optischen Erweiterung und Durchgrünung des Straßen- und Wegegrundes. Der Vorgarten ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Gehölzgruppen und Solitärgehölzen zu gestalten; befestigte Flächen sind möglichst klein zu halten. Auf je 300 qm Grundfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Bereich eines Straßenzuges ist die Gestaltung der Vorgärten in Art, Maß und Materialien bezüglich Einfriedungen, Tore, Einfahrten, Zugängen etc. aufeinander abzustimmen.

GRÜNLANLAGE

An der Kreuzung B 271 (Kirchheimer Straße) / Industriestraße sollte bei der Bushaltestelle eine Grünanlage von ca. 1500 qm entstehen.

GEHÖLZARTEN

Für die Alleen und Hauptstraßen wird im allgemeinen jeweils eine Baumart je Straßenzug verwendet, d.h. für die

Industriestraße	PLATANUS ACERIFOLIA	(Platane)
Obersülzer Straße	TILIA CORDATA	(Winterlinde)
B 271 (Kirchheimer Straße)	ACER PLATANOIDES	(Spitzahorn)
	PLATANUS ACERIFOLIA	(Platane)

Die Nebenstraßen werden ebenfalls durch eine Baumart charakterisiert, wie

ACER PLATANOIDES	(Spitzahorn)
FRAXINUS EXCELSIOR	(Gemeine Esche)
QUERCUS RUBRA	(Amerikanische Roteiche)
TILIA INTERMEDIA	(Holländische Linde)
ULMUS CARPINIFOLIA	(Feldulme)

In der Nähe von Wohnbauten wird die Pflanzung von Silberahorn (ACER SACCHARINUM) empfohlen.

UNTERHALTUNG

Die erstellte Neupflanzung ist nach Abnahme der Anlage vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Baumpflanzungen und Solitärgehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Hierzu ist die Genehmigung der zuständigen Landespflegebehörde einzuholen.


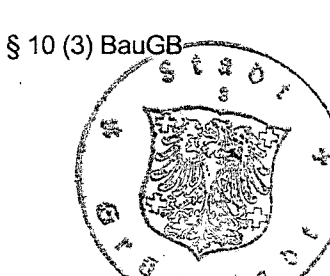
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Böschungen dürfen eine max. Neigung von 1:2 - bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß - nicht unterschreiten. Bodenmodellierungen sind aus dem gewachsenen Boden zu entwickeln und sollen natürlich wirken.

BAUMARTEN

- A** ACER PLATANOIDES (SPITZAHORN)
- As** ACER SACCHARINUM (SILBERAHORN)
- F** FRAXINUS EXCELSIO (GEMEINE ESCHEN)
- P** PLATANUS ACERIFOLIA (PLATANE)
- Q** QUERCUS PEDUNCULATA (STIELEICHE)
- Qu** QUERCUS RUBRA (AMERIKANISCHE ROTEICHE)
- T** TILIA CORDATA (WINTERLINDE)
- Ti** TILIA INTERMEDIA (HOLLÄNDISCHE LINDE)
- U** ULMUS CARPINIFOLIA (FELDULME)

VERFAHRENSVERMERKE

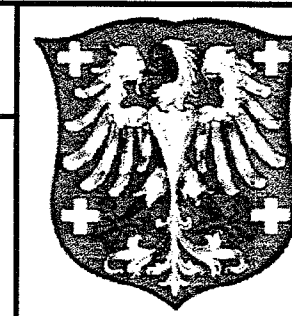
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB 01.02.2005
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB 08.03.2005
 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB 05.10.2005
18.11.2005
 5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB 13.12.2005
 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 (2) 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 03.05.2005
 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 07.10.2005
 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 05.10.2005
 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung von: 17.10.2005
bis: 18.11.2005
 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 13.12.2005
 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 15.12.2005
 12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB 13.12.2005
 13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt. Grünstadt, den 25.01.2006
- Der Bürgermeister: *[Signature]* 
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB 27.01.2006
 15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB Grünstadt, den 27.01.2006
- Der Bürgermeister: *[Signature]* 

ÜBERSICHTSPLAN



1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET SÜD -
ÄNDERUNG 5



GEZEICHNET: Strauss 12/05	BEARBEITET: Theobald 12/05	MAßSTAB: 1:2000
------------------------------	-------------------------------	--------------------