



STADT GRÜNSTADT BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEBEBIET SÜD TEILBEREICHSÄNDERUNG 6"



Anschlussplan "Südost Änderung und Erweiterung 1 Teilbereichsänd. Didiergelände bis Bordolring"

Anschlussplan "Gewerbegebiet Süd - Änderung 5"

Anschlussplan "Gewerbegebiet Süd - An der B 271" Teilbereich 1

Anschlussplan "Gewerbegebiet Süd - Erw. und Erg. Südost Änderung 1"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.04.2010
3. Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 BauGB	12.04.2011-03.05.2011 14.09.2011-07.10.2011
4. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.08.2011 15.11.2011
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2011 30.08.2011
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15.04.2011 09.09.2011
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung 2. Auslegung vom 27.04.2011 - 19.09.2011 bis 03.08.2011 - 07.10.2011
8. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.08.2011 15.11.2011
9. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.09.2011
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	15.11.2011
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Grünstadt, den 08.12.2011	
Der Bürgermeister:	
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	10.12.2011
13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	
Grünstadt, den 10.12.2011	
Der Bürgermeister:	

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung des EAG bzw. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalten (PlanZV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 84)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 359)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 135), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162)

- ### PLANZEICHEN nach der PlanZV90 vom 18. Dezember 1990
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) des Baugesetzbuches -BauGB, §§ 1-15 der BauNVO-Verordnung -BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 17 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ
 - H Höhe der baulichen Anlagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- b besondere Bauweise
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, gilt nur für die L 516 und die Industriestraße
 - Einfahrt, gilt nur für die L 516 und die Industriestraße
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
- unterirdisch
 - oberirdisch
- 13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 und (8) BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 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 (§ 2 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 (4), § 1 (6) BauNVO)
 - Maßangaben in Meter
 - Grenze der Anschlusslinie
 - Grundstück liegt im Einwirkungsbereich des allseitsverdränglichen Standorts Nr. 332024-3001 (vgl. hierzu unter Hinweis)
- 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
- Haupt-/Nebengebäude
 - Flurstückskennnummern
 - vorhandene Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als sonderiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus dem zulässigen Nutzungen. Innerhalb des Sondergebietes sind allgemein zulässig:

- ein Lebensmittel- und Getränkemarkt,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Geschäfte-, Büro und Verwaltungsgelände im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, nicht erheblich betrieblige Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, jedoch ohne Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, und Vergnügungsgelände, wenn sie kulturellen Zwecken dienen.

Innerhalb des Sondergebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wenn der Einzelhandel im gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit jeweils einem Handwerksbetrieb steht,
- innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Es gelten folgende höchstzulässige Verkaufshäufigkeiten:

- Allgemein zulässige Einzelhandelsnutzungen: Lebensmittel- und Getränkemarkt: 0,2 qm je qm Grundstücksfläche.
- Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen: Einzelhandelsbetriebe im gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieb: 0,09 qm je qm Grundstücksfläche.
- innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe: höchstens 10 % der Gesamtverkauffläche bzw. max. 500 qm je Betrieb.

1.2 Gewerbegebiet GE1
Der in der Planzeichnung mit GE 1 bezeichnete Bereich ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für diesen Bereich gelten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der anschließenden Bedingung erst dann, wenn die derzeitige räumliche Nutzung aufgegeben worden ist. Ab dem Zeitpunkt der Aufgabe der räumlichen Nutzung gelten folgende Zulässigkeitsregelungen:

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und dann nur, wenn die Verkaufsortimente nicht innenstadtrelevant sind. Dabei können innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der Kernsortimente zugelassen werden, wenn deren Anteil an der Gesamtverkauffläche 10 % bzw. max. 500 qm je Betrieb nicht überschreitet.

1.3 Gewerbegebiet GE1.1
Der in der Planzeichnung mit GE 1.1 bezeichnete Bereich ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Hilfs- und Vergnügungsgelände sind nicht zulässig). Einzelhandelsbetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und dann nur, wenn die Verkaufsortimente nicht innenstadtrelevant sind. Dabei können innenstadtrelevante Randsortimente in Ergänzung der Kernsortimente zugelassen werden, wenn deren Anteil an der Gesamtverkauffläche 10 % bzw. max. 500 qm je Betrieb nicht überschreitet.

1.4 Sortimentsliste
Als innenstadtrelevante Einzelhandels-Sortimente im Sinne dieser Festsetzungen gelten:

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Computerzubehör, Telekommunikation
- Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)
- Geschenkartartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausatut
- Heimtextilien, Karavanz, Handwerksbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelzubehör, Waffen
- Kleiderbedarf, Zehrschriften
- Kleinwerkzeuge, Unterhaltungselektronik
- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Musikinstrumente
- Foto, Film
- Optik
- Schallplatten
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel)
- Uhren, Schmuck
- Wäsche, Stilmöbel, sonstige Bekleidung

- Innenstadtrelevante oder randversorgungsrelevante Sortimente können als Randsortimente in Ergänzung zulässiger Kernsortimente ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkauffläche 10 % und hierbei insgesamt 500 qm nicht überschreitet.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen (H) bestimmt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl in den Baubereichen GE 1 / GE 1.1 beträgt maximal 0,8. Die Grundflächenzahl im Baubereich SO 1 beträgt maximal 0,6.
- 2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist - im Baubereich SO 1 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, - im Baubereich GE 1 / GE 1.1 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Ausnahmsweise sind im SO 1 und GE 1 für Büro- und Geschäftsgelände, Verwaltungsgebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä. bis zu 4 Vollgeschosse zulässig.
- 2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt - im Baubereich SO 1 10,00 m - im Baubereich GE/GE 1 10,00 m
- Gemessen von der Oberkante der Dachkante (Industrie-/Dachkante) in der Dachfläche bis zur Oberkante der Dachkante (Industrie-/Dachkante) bzw. oberen Abschluss der Außenwand. Bei geneigten Dächern ist bei zweigeschossiger Bauweise ausnahmsweise eine Flachhöhe von bis zu 12 m zulässig. Soweit gem. T. 2.3 bis zu 4 Vollgeschosse errichtet werden dürfen, ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von max. 15 m und eine Flachhöhe von 10 m zugelassen.
- 2.6 Bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden darf die Oberkante der Kellerecke nicht mehr als 0,80 m über Straßenebene liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes, hin zur Erschließungsstraße.
- 3. BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise wird im SO 1 als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Bauweise im GE 1 / GE 1.1 wird als besondere Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei sind die Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise dürfen die Gebäude auch an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBAO einzuhalten.
- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach den Vorschriften der LBAO i.V.m. § 23 BauNVO. Für Garagen sind jeweils ein Stauraum von 5,00 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für Carports.
- 5. VERKEHRSLÄCHEN UND SICHTWINKEL, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- 5.1 Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 6. FLÄCHEN FÜR GEN-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 6.1 Die im Plan entsprechend bezeichneten Flächen sind zu belasten mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Gen-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerk Grünstadt GmbH (SWG) bzw. des Entsorgung- und Servicebetriebs (ESB) der Stadt Grünstadt.
- 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, § 9 (1) Nr. 25 und (8) BauGB**
- 7.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsbereich sind einheitliche und standortgerechte Gebölze zu verwenden. Die Baumstärken können bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten variieren.
- Für alle Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und befeuchtungsfähige Bodenfläche zu herzustellen.
- Die anzuliegenden Baumpflanzungen sind zu pflegen und darauf zu achten, dass die Pflanzungen durch einheitliche und standortgerechte Gebölze in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- Die anzuliegenden Baumpflanzungen sind zu pflegen und darauf zu achten, dass die Pflanzungen durch einheitliche und standortgerechte Gebölze in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 7.2 Je 5 Stellplätze sind mit einem Laubbäum 1. oder 2. Ordnung (HSL 3ev., SU 16/18) zu bestellen. Diese Bäume sind zusätzlich Punkt 7.1 zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2 m tiefe Stellplatzstreifen zu gliedern.
- 7.3 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasengittersteine, Splittgittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Decke o.ä.
- 8. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, § 9 (1) Nr. 25 A BauGB**
- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP zu treffen.
- Die zeichnerisch festgesetzten Gebölzflächen sind zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP zu treffen.
- 9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN, § 88 (1) 3 LBAO**
- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bedauer Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, Lagerflächen, oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
- 9.2 Bauliche Einfriedungen sind in durchbrochener Form als transparente Holzläden, Drahtgitterläden, Stahlmattenzäune o.ä. zulässig.
- 9.3 Lagerplätze sind zur optischen Abschirmung durch eine Einrigung oder einen wirksamen Sichtschutz dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.
- 10. WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, flackerndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung und Skybeamer sind unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN

2. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEBIET SÜD - TEILBEREICHSÄNDERUNG 6

GEZEICHT: PLANZUG: GRÜNSTADT, 10/2011
BEREITET: PLANZUG: THEOBALD, 10/2011
MASSSTAB: 1:1000