



ZEICHENERKLÄRUNG
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 PlanzV 90 vom 18. DEZEMBER 1990

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| GE | GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO | --- | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB-PLANES |
| GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL | | |
| GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | | |
| III | ZAHLE DER VOLLGESCHOßE (HÖCHSTGRENZE) | | |
| b | BESONDERE BAUWEISE | | |
| --- | BAUGRENZE | | |
| --- | AUFZUHEBENDE GRD-ST-GRENZE | | |
| --- | VORH.-BZW. VORGES. NEUE GRD-ST-GRENZE | | |
| --- | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE | | |
| --- | BÖSCHUNG | | |
| --- | GEH- u. RADWEG | | |
| --- | BEST. WOHNGEBÄUDE | | |
| --- | BEST. NEBENGEBÄUDE | | |
| V | VERKEHRSBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHE (ÜBERNAHME AUS GEN-VERFAHREN ZUM STRASSENBAU) | | |
| G | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE | | |
| + | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | | |
| 1A, 1B | KOMPENSATIONSFLÄCHEN (ÜBERNAHME AUS GEN-VERFAHREN ZUM STRASSENBAU) | | |
| 2A-2E | KOMPENSATIONSFLÄCHEN ZUORDNUNG ZUM GE-GEBIET, GEBIETSTEIL A | | |
| ○ | ANPFLANZEN: BÄUME | ○ | ERHALTUNG: BÄUME |
| ○ | STRÄUCHER | ○ | |
| ○ | SONSTIGE BEPFLANZUNGEN: UFERSAUMGEHÖLZE | | |

Textliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und LBAUO zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd - Erweiterung und Ergänzung Südost"
 Baugesetzbuch vom 01. Juli 1987
 Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
 Landesbauordnung vom 01. April 1995

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)
 1.1. Gebietsteil "A" - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB + § 17 BauNVO)
 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) Gebietsteil A = 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ) Gebietsteil A = 1,6

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgelegt und darf im Gebietsteil "A" den Wert von III Vollgeschossen (H=10 m) nicht überschreiten.

Bei geneigten und gewölbten Dächern und einer Traufhöhe von 10 m kann eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis zu 14 m zugelassen werden.

2.3. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteils.

2.4. Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

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

3.1. Die Bauweise wird für Gebietsteil "A" als besondere Bauweise festgesetzt.

3.2. Bei besonderer Bauweise dürfen die Gebäude ausnahmsweise an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBAUO einzuhalten.

3.3. Die Oberkante Kellerdecke darf nicht mehr als 0,80 m über Straßenhöhe liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteils.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9(1) Nr. 4. u. 11 BauGB + §§ 12 u. 14 BauNVO)

4.1. Garagen und Nebenanlagen sind nach den Vorschriften der LBAUO in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

4.2. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Sichtwinkel (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1. Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten.

5.2. Einfriedungen und Anpflanzungen innerhalb der Flächen der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB

6.1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3, abzuschleppen, bauseits auf Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen und sinnvoll wieder zu verwenden.

6.2. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weifüßiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, sandgeschlämmte Decke u.a. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern, z.B. in Rasenflächen oder bepflanzten Mulden.

6.3. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

6.4. Zuordnung nach § 8a BNatSchG:
 Die gründerischen Festsetzungen nach Darstellung der Nr. 1A, 1B und V sind dem Straßenverkehr nach Planung des Bundes zugeordnet.
 Die gründerischen Festsetzungen nach Darstellung der Nr. 2A bis E und G sind dem Gewerbegebiet, Gebietsteil A der Stadt Grünstadt, zugeordnet.

6.5. Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1A - 1B und 2A, 2C-2E sind gemäß Darstellung durch Planzeichen zu entwickeln und durch angemessene Pflege dauerhaft zu erhalten:

Teile 1A, 1B und 2C: Renaturierung des Sausenheimer Grabens, Baum und Gebüschpflanzung, Ufergehölze,
 Teil 2A: Anlage eines Feldgehölzes mit Baum- und Gebüschgruppen extensiv gepflegter Wiese.
 Teil 2D: Anlage einer Baumreihe auf extensiv gepflegtem Krautsaum
 Teil 2E: Anlage einer Obstbaumpflanzung, Hochstämme, auf extensiv gepflegter Wiese.

6.6. Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche (G), Nr. 2B, ist gemäß Darstellung durch Planzeichen naturnah zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.
 Teil 2B: Naturnah Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Baumreihe, -gruppe, extensiv gepflegtem Krautsaum und Gebüsch.

7. Pflanzbindungen gem. § 9(1) 25 BauGB

7.1. Die im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Bei Beseitigung von Gehölzen sind vergleichbare Neuanpflanzungen vorzunehmen.

7.2. Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

7.3. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 75 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

7.4. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 200 m² sind zu begrünen.

7.5. Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu verwenden:

- Bäume**
- Esche (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten.

- Sträucher**
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Lonicera xylosteum)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Büschelrose (Rosa multiflora)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Espe (Populus tremula)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)

- Wandbegrünung**
- Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
- Mindestanforderungen an das Pflanzgut:**
 Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16
 Heister: 2xv, 200 - 250
 Sträucher: 2xv, 150 - 200.

8. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen nach der Landesbauordnung (§ 86 (6) LBAUO)

8.1. **Aufschüttungen** sind nur zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich erforderlich sind. Böschungen sind mit landschaftsgerechter Neigung herzustellen, d.h. 1:2 oder flacher und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.2. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 86 (1) Nr. 3 LBAUO)
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, notwendige Stellplatzflächen oder Lagerflächen benötigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 1. 14. 12. 1993
 2. 27. 04. 1995
- Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 1. 12. 03. 1994
 2. 01. 08. 1995
- Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 1. 12. 03. 1994
 2. 01. 08. 1995
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
 10. 03. - 28. 04. 1997
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 1. 06. 09. 1994
 2. 28. 01. 1997
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 19. 03. 1997
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 04. 03. 1997

9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 1. Auslegung: 2. Auslegung
 von: 27. 03. 97, 28. 04. 97
 bis: _____

10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB

13. Anzeige 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. Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan Inkrafttreten ausgearbeitet. Die vorläufige Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Grünstadt, den _____
 Der Bürgermeister: _____

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB
 Grünstadt, den _____
 Bürgermeister: _____

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486)

Bauutzungsverordnung (BauNVO) 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. (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58. Jahrgang 1991).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)

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. 521).

BEBAUUNGSPLAN: "GEWERBEGEBIET - SÜD" ERWEITERUNG U. ERGÄNZUNG SÜDOST 67269 GRÜNSTADT

| BEARBEITUNG | DATUM | NAME |
|-------------|----------|------|
| GEZEICHNET | JAN. 97 | h.e. |
| GEÄNDERT | FEBR. 97 | h.e. |
| GEPRÜFT | | |
| INKRAFT | | |