



Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> In der Bitz, 3. Änderung <

■ Textfestsetzungen

WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern (Fassung 08/2014),
ergänzt durch Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt (Fassung 01/2015),
zuletzt ergänzt durch Planeo Ingenieure GmbH, Hachenburg

Stand 02/2017

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung mit Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77),
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zusätzlich sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 – WA 6

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 6 sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3 Mischgebiet MI 7 (§ 6 BauNVO)

Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Einrichtungen, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebiets MI 7 Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO ist innerhalb des Mischgebiets MI 7 innerhalb der Erdgeschosszone in Abweichung von den allgemeinen Regelungen des § 6 Abs. 2 BauNVO die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist innerhalb der Erdgeschosszone eine Wohnnutzung zulässig, soweit diese vom Betriebsinhaber einer im gleichen Gebäude befindlichen gewerblichen Nutzung genutzt wird und der Flächenanteil in der Erdgeschosszone 50% nicht überschreitet.

1.1.4 Mischgebiet MI 8 (§ 6 BauNVO)

Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Einrichtungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebiets MI 8 Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,6) aufgrund der Flächen sparenden Bauweise zulässig.

1.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist für Einfamilienhäuser (freistehende Bauweise) eine maximale Grundfläche von 140 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 190 m²) sowie für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) zulässig.

1.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,6) aufgrund der Flächen sparenden Bauweise zulässig.

1.2.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 ist für Einfamilienhäuser (freistehende Bauweise) eine maximale Grundfläche von 140 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 190 m²), für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) sowie für Reiheneinheiten eine maximale Grundfläche von 85 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 40 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 125 m²) zulässig.

1.2.1.5 Allgemeines Wohngebiet WA 5

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) sowie für Reiheneinheiten eine maximale Grundfläche von 85 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 40 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 125 m²) zulässig.

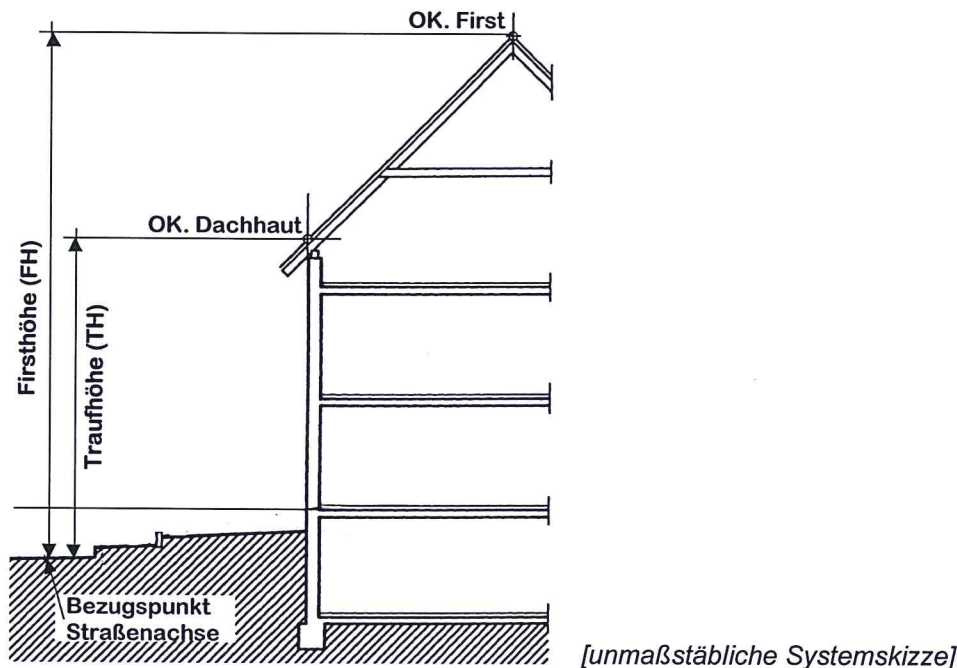
1.2.1.6 Allgemeines Wohngebiet WA 6

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung *für Tiefgaragen allgemein, für oberirdische Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Stellplätze müssen dann wasserdurchlässig und begrünt ausgeführt werden.*

1.2.1.7 Mischgebiet MI 7 und MI 8

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 7 und MI 8 auf maximal 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,25 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,75) zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.2.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.2.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das Höhenniveau der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf nicht unter dem Höhenniveau der Straßenachse (Straße im Endausbau) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade liegen. Bei Eckgrundstücken ist der tiefer gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 4 bis WA 6, MI 7 und MI 8 gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone festgesetzt.

Im gesamten WA 1, ausgenommen die Grundstücke Nr. 4800-4803, sind unter gleichzeitiger Beachtung der Stellplatzzuordnung in den festgesetzten Gemeinschaftsplatzanlagen neben Hausgruppen ausnahmsweise auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 gilt die abweichende Bauweise a1. Danach ist in Abweichung von der offenen Bauweise auch eine einseitige Grenzbebauung auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

1.4.3 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

-entfällt-

1.4.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenstandplätze, Gartenhäuser, erforderliche Kleinkinderspielflächen u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifens der unterirdischen Versorgungsleitungen sind keine Gebäude sowie betrieblichen Anlagen oder Baumpflanzungen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den Baugrundstücken Garagen/Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Soweit auf den Baugrundstücken keine eigenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind, sind Carports und Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsanlagen bzw. Sammelanlagen zu errichten. Ausnahmsweise kann hierbei je Grundstück ein offener Stellplatz im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn die nach Garagenverordnung erforderlichen Maße für Stellplatz/Fahrgasse nachgewiesen werden können.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 und Mischgebieten MI 7 und MI 8 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) festgesetzten Flächen zulässig. Soweit auf hierbei auf einem Baugrundstück keine entsprechenden Flächen durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen von Hausgruppen sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.7 Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestbreite für Baugrundstücke mit Doppelhausbauweise mit mindestens 9,5 m, für Baugrundstücke mit Hausgruppen (Reihenhauseinheiten) mit mindestens 6,0 m festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.8.2 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind vereinzelt mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

1.9.1.1 ÖG 1

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

Entlang der nördlichen bzw. südlichen Grenze der festgesetzten Grünfläche sind abschnittsweise – soweit dem nicht die Funktion als Entwässerungseinrichtung entgegensteht - zwei- bis dreireihig standortheimische Bäume oder Sträucher vorzusehen. Hierfür ist je 2,50 m² Pflanzfläche ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen 2. Ordnung muss hierbei mind. 10 % betragen. Vorhandene Gehölze können hierbei berücksichtigt werden.

1.9.1.2 ÖG 2

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 2 sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.9.1.3 ÖG 3

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 3 ist als extensiv genutzte Wiesenflächen mit Einzelbäumen, Baumreihen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen vorzugsweise aus den Pflanzempfehlungslisten gem. Pkt. 2 anzulegen. Hierzu ist mind. je 30 lfm Grünfläche entlang des Grabens ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.9.1.4 ÖG 4 – „Dorfanger“

Die in der Planzeichnung mit ÖG 4 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als nutzbarer Spielrasen anzulegen und zu unterhalten. Zusätzlich ist eine Baumreihe aus mindestens 6 mittel- bis großkronigen Laubbäumen – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – anzupflanzen.

1.9.1.5 ÖG 5 – „Spielplatz - Mehrgenerationenparcours“

Die in der Planzeichnung mit ÖG 5 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als öffentlicher Kinderspiel- und Bewegungsplatz für die Altersgruppen bis 6 Jahre und bis 12 Jahren sowie als Bewegungsparkours für alle Generationen zu entwickeln. Zulässig sind alle diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen und Geräte einschließlich eines Pavillons, sanitärer Anlagen sowie der notwendigen Wegeverbindungen. Die konkrete Gestaltung richtet sich nach der Genehmigungsplanung für die Anlage.

1.9.1.6 ÖG 6 – „Freizeit- und Bewegungsanlage für Jugendliche“

Die in der Planzeichnung mit ÖG 6 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Freizeit- und Bewegungsanlage für Jugendliche zu entwickeln. Zulässig sind alle diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen und Geräte, wie z.B. eine Skateboard-Anlage, eine Inlineskate-Anlage und eine BMX/MTB-Strecke, einschließlich der notwendigen Rad- und Fußwegeverbindungen. Die konkrete Gestaltung richtet sich nach der Genehmigungsplanung für die Anlage.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugen, Schotterrasen o.ä.).

1.10.2 Kompensationsfläche – KF 1

Die Kompensationsfläche KF 1 ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit Einzelbäumen, Baumreihen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen vorzugsweise aus den Pflanzempfehlungslisten gem. Pkt. 2 anzulegen. Hierzu ist mind. je 15 lfm Grünfläche entlang der Straße ein Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen. Dabei sind die Baumstandorte gem. Planzeichnung zu berücksichtigen. Es sollen regionaltypische Obstsorten vorzugsweise aus beiliegender Pflanzempfehlungsliste verwendet werden. Vorhandene Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechsel trocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

Die konkrete Ausführung richtet sich nach dem landespflegerischen Begleitplan, der im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens erstellt wird. Hierbei sind geringfügige Abweichungen von vorstehenden Vorgaben zulässig, wenn sie landespflegerisch begründet sind oder sich aufgrund zwingender entwässerungstechnischer Erfordernisse ergeben.

1.10.3 Kompensationsfläche – KF 2

Die Kompensationsfläche KF 2 ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit randlichen Hochstamm-Obstbäumen anzulegen.

Hierzu ist mind. je 15 lfm Grünfläche entlang der Straße ein Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen. Es sollen regionaltypische Obstsorten vorzugsweise aus der Pflanzempfehlungsliste gem. Pkt. 2 verwendet werden. Dabei sind die Baumstandorte gem. Planzeichnung zu berücksichtigen.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechsel trocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

Die konkrete Ausführung richtet sich nach dem landespflegerischen Begleitplan, der im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens erstellt wird. Hierbei sind geringfügige Abweichungen von vorstehenden Vorgaben zulässig, wenn sie landespflegerisch begründet sind oder sich aufgrund zwingender entwässerungstechnischer Erfordernisse ergeben.

1.10.4 Pflegemaßnahmen im Bereich der Flächen T 1- T 3

Die in der Planzeichnung mit T 1 – T 3 gekennzeichneten Flächen sind als offene Gleisschotterbrachen und den daraus hervorgegangenen Entwicklungsstadien zu sichern und durch folgende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Rohbodenstandorte (Magerwiesen, Ruderalflächen) sind einmal jährlich - vorzugsweise im Spätsommer d.h. August/September - zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Im Zeitraum vom 01. März bis zum 31. Juli ist eine Mahd zum Schutz von Bodenbrütern und Jungsäugern nicht zulässig.

Säume sind abschnittsweise in 2-3-jährigem Turnus zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Bei der Mahd sind Balkenmäher einzusetzen. Eine Schnitthöhe von rd. 10 cm soll nicht unterschritten werden.

Aufkommende oder sich zu stark entwickelnde Bäume und Sträucher sind zur Vermeidung von Beschattung von besonnten Bereichen in mehrjährigem Turnus zurückzuschneiden bzw. zu roden; Brombeersträucher sind jährlich zu entfernen. Das Aufkommen größerer Bestände von Neophyten ist durch rechtzeitige Mahd zu verhindern. Offen angelegte Flächen sind bei Bedarf zudem von aufkommendem Bewuchs zu befreien.

1.10.5 Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Flächen T 1 bis T 3

Die in der Planzeichnung mit T 1 – T 3 gekennzeichneten Flächen sind darüber hinaus durch folgende Entwicklungsmaßnahmen aufzuwerten.

Die Anlage von mit Erdreich hinterfüllten Steinriegeln gem. Schemaskizze auf der Bebauungsplanzeichnung, mit einer Länge von jeweils mind. 5 m, einer Gesamthöhe von 2 m, davon ca. 1 m unter/über OK Boden, einer Breite von 3 – 5 m, davon Steinschüttung mind. 1,5 m aus ortstypischem Gestein mit einer Kantenlänge von 20-40 cm.

Die Anlage von Sandlinsen aus Flusssand bzw. Sand/Löss/Lehm-Gemisch mit einer Größe von jeweils 1-2 qm und einer Tiefe von 40-70 cm.

Die Anlage von Totholzhaufen.

Die Anlage von offenen Schotter- und Rohbodenflächen durch Aufreißen und Entfernen der vorhandenen Vegetationsdecke und – soweit erforderlich - das Ausbringen von nährstoffarmen Substrat, in der Nähe der Steinschüttungen und Sandlinsen.

Vor der Durchführung von (vorbereitenden) Baumaßnahmen/Erdarbeiten/Abräumen von Schotter/Geländemodellierungen im Bereich ÖG 5 und ÖG 6 sind zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Mauereidechsen-Population auf den betroffenen Flächen sowie bei der Umgestaltung von Flächen im Bereich T 1 bis T 3 im Zeitraum von März – Oktober geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (Beispielweise das Abräumen der Vegetation, Folienüberdeckung der Eingriffsbereiche, Einfriedung des Eingriffsbereichs mit einem Reptilienzaun, Planieren/Verdichten des Eingriffsbereiches).

1.10.6 Kompensationsfläche – KF 3 im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf den mit KF 3 bezeichneten Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich „Auf der Platte“, Gemarkung Asselheim, Flst. Nrn. 1828, 1829, 1830, 1841, 1846. sind Ackerwildkraut-Flächen und Halbtrocken- und Magerrasenflächen durch folgende Maßnahmen zu pflegen und zu entwickeln.

Offene Wiesenflächen (Mager- und Halbtrockenrasen, Ruderalflächen) sind zweimal jährlich - vorzugsweise im März/April und August/September - zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.

Säume sind abschnittsweise in 2-3-jährigem Turnus zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Bei der Mahd sind Balkenmäher einzusetzen. Eine Schnitthöhe von rd. 10 cm soll nicht unterschritten werden. Die Mahdrichtung hat von innen nach außen oder nur von einer Seite aus zu erfolgen.

Aufkommende oder sich zu stark entwickelnde Bäume und Sträucher sind zur Vermeidung von Beschattung von besonnten Bereichen in mehrjährigem Turnus zurückzuschneiden bzw. zu roden; Brombeersträucher sind jährlich zu entfernen. Das Aufkommen größerer Bestände von Neophyten ist durch rechtzeitige Mahd zu verhindern.

Nach einer Entbuschung/Freischnitt der im Pflege und Entwicklungsplan näher bezeichneten Flächen sind diese Bereiche als Ackerwildkraut-Flächen anzulegen und durch o.a. Maßnahmen zu pflegen. Dies hat entsprechend einem aufzustellenden Pflegekonzept durch jährliche Einsaat, regelmäßige Bodenbearbeitung und den Verzicht auf Düngung u.a. zu erfolgen.

1.10.7 Oberflächenwasserbehandlung

-entfällt-

1.11 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den der in der Planzeichnung mit „Planstraße A – Am Schmittengraben“ zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudefronten Schallschutzfenster der Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden.

Der Lärmquelle zugewandte Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich II, zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 30 dB(A)).

[Hinweis: DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Beuth-Verlag, Ausgabe November 1989) auf die hier Bezug genommen wird, kann zu den üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung, eingesehen werden.]

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist zu belasten mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Netz AG.

1.13 Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.13.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Empfehlungslisten 1, 2 und 4 unter Pkt 2 oder vergleichbar zu wählen.

Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume, I. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
- Sträucher, Normalware, Höhe 60 – 100 cm

1.13.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, vorzugsweise aus der Pflanzempfehlungsliste 2 unter Pkt 2, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von baulichen Anlagen (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Die Pflanzenauswahl sollte sich vorzugsweise nach der Empfehlungsliste 3 unter Pkt 2 richten.

1.13.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 8° und von Gebäuden in den Bereichen ÖG 5 und ÖG 6 sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm sicherzustellen.

1.13.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 250 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.13.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- bzw. Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus den Pflanzempfehlungslisten gem. Pkt. 2, im Bereich der Stellplätze bzw. randlich anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.13.7 Öffentliche Grünflächen ÖG 5 und ÖG 6

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 5 „Spielplatz - Mehrgenerationenparcours“ und ÖG 6 ist je angefangene 500 qm öffentliche Grünfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzempfehlungsliste gem. Pkt. 2, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.13.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Baum- und Strauchbestände sind auf Dauer zu erhalten, bei Baummaßnahmen zu schützen und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Bei abgängigen Gehölzen sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

1.14 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8, einschließlich der festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt innerhalb des engeren Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch die mit KF 1 und KF 2 und ÖG 1 – ÖG 4 bezeichneten Flächen und Maßnahmen und durch die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit KF 3 bezeichneten Flächen und Maßnahmen.

Die im Bebauungsplan mit **KF 1-2** gekennzeichneten Flächen sowie die öffentlichen Grünflächen **ÖG 1- 4**, sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit **KF 3** bezeichneten Flächen und Maßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8, sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Dabei werden den Grundstücksflächen in den Baubereichen WA 1 bis WA 6 und MI 7 und MI 8, auf denen nach dem Bebauungsplan Eingriffe zugelassen werden, 76,8 % der Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die restlichen 23,2 % werden den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Stadt Grünstadt legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger/Eigentümer an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten privaten Grundstücke verteilt.

1.15 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3 m zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Spitz-Ahorn

-entfällt-

Fagus sylvatica
Rot-Buche

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus robur
Stiel-Eiche

Tilia cordata
Winter-Linde

mind.: Hochstamm,
STU 14 - 16 cm, 3 x v.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Feld-Ahorn

Carpinus betulus
Hainbuche

Malus silvestris
Wild-Apfel

Prunus avium
Wild-Kirsche

Pyrus communis
Wild-Birne

Sorbus domestica
Speierling

Sorbus torminalis
Elsbeere

mind.: Heister,
2x v., 150-200 cm h

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

Prunus spinosa
Schlehe

Rosa canina
Hunds-Rose

Cornus mas
Kornelkirsche

Salix caprea
Kätzchen-Weide

mind.: Sträucher
Normalware, 2 x v,
60 - 100 cm h

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel

Ontarioapfel

Schöner aus Nordhausen

Winterrambur

Kaiser Wilhelm

Roter Boskop

Brettacher

Jakob Lebel

Frh. Von Berlepsch

Birne

Clapps Liebling

Köstliche von Charneu

Vereinsdechantsbirne

Pastorenbirne

Alexander Lucas

Frühe aus Trévoux

Sonstige

Mährische Eberesche

Nancy Mirabelle

Walnuss

Gr. schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Große grüne Reneklode

Hauszwetsche

Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Clematis Hybriden

Hedera helix (Gemeiner Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

Polygonum aubertii (Knöterich)

Wisteria sinensis (Blauregen)

div. Kletterrosen

Liste 4: Gräser und Kräuter als Beimischung im Saatgut zur Anlage der Wiesenflächen

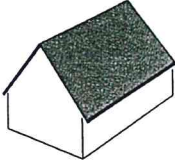
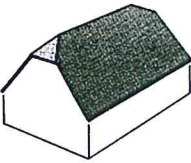
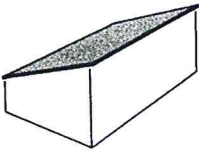
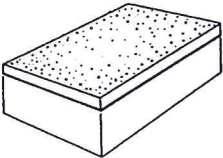
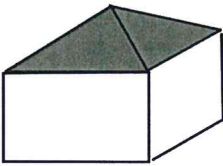
Agrostis stolonifera (Weißes Straußgras)
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
Arrhenaterum elatius (Glatthafer)
Barbarea vulgaris (Barbenkraut)
Bromus hordeaceus (Weiche Trespe)
Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesen-Schaumkraut)
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
Chrysanthemum leucanth. (Margerite)
Cirsium oleraceum (Kohldistel)
Crepis biennis (Wiesen-Pippau)
Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)
Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel)
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)
Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
Melandrium rubrum (Tag-Lichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)
Rhinantus alectorolophus (Zottiger Klappertopf)
Rumex crispus (Krauser Ampfer)
Rorippa sylvestris (Waldkresse)
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)
Tagopogon orientalis (Wiesen-Bocksbart)
Vicia sepium (Zaun-Wicke)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

In den Baugebieten sind Hauptgebäude allgemein mit folgenden Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach		Dachneigung: 20° - 45°
Krüppelwalmdach		Dachneigung: 20° - 45°
Pulldach bzw. gegeneinander versetzte Pulldächer		Dachneigung: 8° - 15°
Flachdach		Dachneigung: 0° - 8°
Walmdach/Zeltdach		Dachneigung: 15° - 30°

Flachdächer (Dachneigung 0° - 8°) und Dächer von Gebäuden in den Bereichen ÖG 5 und ÖG 6 sind zwingend zu begrünen; insofern wird auf Festsetzung 1.13.4 verwiesen.

Bei Hausgruppen sowie bei begrünten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune sowie graue bis schwarze Dachmaterialien zulässig; ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.2.3 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

3.3 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von nicht heimischen und nicht standortgerechten Koniferen (z. B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **dezentrale Versickerung anfallsortsnah auf den privaten Grundstücksflächen nicht geeignet**.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltemulden oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Diese Rückhaltemulden auf den privaten Flächen sind an die öffentlichen Oberflächenwasserversickerungs- und -ableitungsmulden anzuschließen.

Die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Grünstadt, Kreuzerweg 2, 67269 Grünstadt während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Gashochdruckleitung VGH 200 St -entfällt-

Telekommunikationsleitung Pfalzwerke

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische Telekommunikationsleitung, die in der Planzeichnung informativ ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund/Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist der Grundwasserstand bei der Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Im November 2012 wurden entlang des östlichen Randes des Plangebiets Grundwasserstände von 153,59 müNN bis 156,03 müNN gemessen. Im Beobachtungszeitraum bis zum August 2013 wurden hier Pegelstände von bis zu 156,63 müNN nachgewiesen, so dass sich minimale Flurwasserabstände von bis zu rd. 1,0 m ergeben haben.

Es wird daher *dringend* empfohlen, vor der Errichtung von Bauwerken mit Baugrund- bzw. hydrogeologischem Gutachten zu prüfen, inwieweit ein Schutz vor Vernässung von unterirdischen Bauteilen (Ausführung von wasserdichten Wannen) notwendig ist.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Radonvorkommen

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 08.07.2014 liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radon ist ein in der natürlichen (Boden)Luft vorkommendes radioaktives Edelgas, das sich in geschlossenen Räumen zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen anreichern kann.

Gesetzliche Grenzwerte für zulässige Radonkonzentrationen gibt es bislang nicht, so dass nur eine Orientierung an den von verschiedenen Organisationen empfohlenen Richtwerten möglich ist.

Die Entstehung von Radon hängt vom Urangehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher in seiner o.a. Stellungnahme die Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durch ein mit diesen Untersuchungen vertrautes Ingenieurbüro, damit auf dieser Grundlage entschieden werden kann, ob und welche baulichen Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden sollen. Als bauliche Maßnahmen könnten z.B. in Betracht kommen: Abdichtung des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte etwa mit radondichter Folie oder erdberührender Kellerwände, Schutz von Treppenhäusern und Schächten innerhalb des Gebäudes, Luftdichtigkeit der Fenster und Türen, dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen, Abdichtung von Leitungsdurchführungen, mechanische Luftabführung mit Unterbau.

Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonkartierung einfließen kann.

Nähere Informationen zum Thema sowie über Art, Umfang und Methode der Messung geben: Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht/Mainz (radon@luwg.rlp.de) oder das Landesamt für Geologie und Bergbau/Mainz (office@lgb-rlp.de)“

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Abfall / Altlasten

Wie aus dem Gutachten zur Altlastenbewertung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH vom 22.03.02 hervorgeht, befinden sich im Planungsgebiet bis zu 2 m mächtige anthropogene Auffüllungen aus bindigem Erdaushub mit Steinen, Bauschutt und Zementresten. Die ursprünglich vermuteten Hausmüllanteile konnten in keiner der 13 angelegten Kleinrammbohrungen festgestellt werden und sind, wenn überhaupt, nur in sehr geringer Menge vorhanden. Bei den chemischen Analysen des Bodenmaterials wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete festgestellt. Die Schadstoffgehalte lagen maximal bei den Z 1.1-Werten der LAGA-TR Boden.

Da kleinräumige Verunreinigungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind bei Bauarbeiten im Bereich der festgestellten Auffüllungen die nachfolgend angegebenen Standardauflagen zu beachten.

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.a.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.

2. Auftreten von gefährverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.a. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.1998 (GVBl. v. 14.04.1998) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordenen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW -/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z.B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Kampfmittelbelastung

Ein im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließung des Baugebiets aufgekommener Anfangsverdacht auf eine Belastung des Untergrundes mit Kampfmitteln hat sich im im Zuge der daraufhin durchgeführten Untersuchungen zur Gefahrenerforschung (Luftbilddauswertung, Bericht vom 21.07.2016, Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls – Estenfeld und Technische Erkundung, Bericht vom 03.02.2017, IBH Weimar) für den östlichen Teil des Plangebiets (Friedrich-Pützer-Ring bis Am Schmittengraben) nicht bestätigt, während der westliche Teil des Plangebiets (Bahnanlagen/ Michael-Mappes-Straße bis Friedrich-Pützer-Ring) als Bombenabwurfgebiet eingestuft wurde.

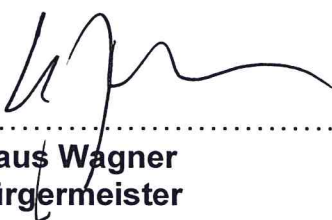
Dieser Teilbereich des Plangebiets muss nach den o.a. Untersuchungen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen durch eine geeignete Fachfirma nach tlw. maschinellm Abzug der Flächen und vollflächiger Sondierung auf Kampfmittel untersucht und ggfs. mittels bodeneingreifender Kampfmittlräumung von evtl. aufgefundenen Kampfmitteln beräumt werden und sodann die Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Stadt Grünstadt am 27.06.17 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Bitz“ *in der Fassung der 3. Änderung* der Stadt Grünstadt. Sie haben dem Rat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.06.2017 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Grünstadt, 20.07.2017


.....
Klaus Wagner
Bürgermeister



100

100

100