

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Der in der Planzeichnung als GE 1.1 und GE 1.2 bezeichnete Teilbereich ist festgesetzt als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO.
- 1.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 (3) 2 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO).
- 1.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1.1 und GE 1.2 sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimente angeboten werden, § 1 (5 und 9) BauNVO).
- Als relevante Sortimente im Sinne dieser Vorschrift gelten
1. Antiquitäten,
 2. Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys),
 3. Bücher,
 4. Campingartikel,
 5. Computer/Zubehör, Telekommunikation,
 6. Drogerie- und Parfümeriewaren (incl. Apotheken),
 7. Geschenkartikel,
 8. Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat
 9. Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf,
 10. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen,
 11. Kioskbedarf / Zeitschriften,
 12. Kleinlektrowaren / Unterhaltungselektronik
 13. Lebensmittel (incl. Geräte), Reformwaren,
 14. Musikinstrumente,
 15. Foto / Film
 16. Optik,
 17. Schnittblumen,
 18. Schuhe,
 19. Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung,
 20. Schreibwaren,
 21. Sanitätswaren,
 22. Spielwaren (incl. Hobbybedarf, Basteln)
 23. Uhren / Schmuck,
 24. Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung,

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.

1.4 Der in der Planzeichnung mit MI 1 bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO.

1.5 Im festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (2) 8 und von § 6 (3) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, § 1 (5 und 6) BauNVO.

1.6 Der in der Planzeichnung mit SO 1 bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe** gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO.

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines SB-Warenhauses mit den zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie einer Shop-Zone (Mall).
Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ist auf max. 5.000 qm, die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe der Shop-Zone auf zusammen max. 350 qm begrenzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche sind die Flächen der Rollsteige, des Windfanges und Laufflächen/Erschließungsflächen im Bereich der Mall-/Shopzone bis zu einer Größe von max. 450 qm nicht mitzurechnen.

1.7 Der in der Planzeichnung mit SO 2.1 und 2.2 bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum** gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO.

Der Teilbereich SO 2.1 des Sondergebietes dient der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Als Einzelhandelsbetriebe im SO 2.1 sind zulässig:
- Verbrauchermarkt mit den Sortimenten Nahrungsmittel/Getränke/Wein- und Spirituosen und einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm;
Fachmarkt mit den Sortimenten Drogeriewaren/
Kosmetikartikel/Haushaltswaren und einer Verkaufsfläche von max. 650 qm;
- Fachmarkt mit den Sortimenten Zoartikel/Tiernahrung und einer Verkaufsfläche von max. 500 qm.

Branchentypische Randsortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes 10 % nicht überschreitet.

Der Teilbereich SO 2.2 des Sondergebietes dient der Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes für Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf max. 100 qm begrenzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21a 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 1.1, GE 1.2, GE 2, SO 1, SO 2.1 und SO 2.2 beträgt maximal 0,8. Die Grundflächenzahl im Baubereich MI beträgt maximal 0,6.

2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist

- im Baubereich SO 2.1 auf maximal 1 Vollgeschoss,
- in den Baubereichen GE 1.1, GE 2, SO 1, und SO 2.2 auf maximal 2 Vollgeschosse,
- im Baubereich MI auf maximal 3 Vollgeschosse und
- im Baubereich GE 1.2 auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Im GE 1.1 sind ausnahmsweise bis zu 4 Vollgeschosse zulässig, wenn hierbei die max. zulässige Gebäudehöhe gem. Tf. 2.5 (10,0m) nicht überschritten wird.

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- im Baubereich SO 2.1	6,00 m
- im Baubereich SO 1	8,00 m
- in den Baubereichen GE 1.1, GE 2, SO 2.2	10,00 m
- im Baubereich GE 1.2	18,00 m

Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt

- im Baubereich MI 1	9,00 m
----------------------	--------

Gemessen von der Oberkante Fahrbahn der Kirchheimer Straße in Gebäudemitte bis zur Oberkante Dachkonstruktion/Dachfirst (Baubereiche GE 1.1, GE 1.2, GE 2, SO 1, SO 2.1 und SO 2.2) bzw. bis zur Schnittkante der aufgehenden Traufwand mit der Dachhaut (Baubereich MI 1).
Hierbei bleiben technische Dachaufbauten, Aufzugüberfahrten und Aufdachwerbeanlagen o.ä. unberücksichtigt.

3. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr.21 BauGB

3.1 Die im Plan entsprechend bezeichneten Flächen sind zu belasten mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Grünstadt GmbH SWG bzw. des Entsorgungs- und Servicebetriebs EBG der Stadt Grünstadt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, § 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Rahmen der Vorgaben der Landesbauordnung auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
Innerhalb der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, §88 LBauO

1. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 1 werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und über besondere gestalterische Anforderungen an Gebäude und sonstige bauliche Anlagen erlassen.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 (1 und 2) LBauO sind dieser Planzeichnung als separater Textteil beigelegt und gelten im Sinne von § 88 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB als Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Die Vorschriften gelten nicht für vollständig oder teilweise gewerblich genutzte Nebengebäude oder gewerblich genutzte Hauptgebäude im straßenabgewandten Grundstücksbereich bzw. für Gebäude in 2. Reihe.

Hinweise

1. Nach der Stellungnahme der DB Services GmbH vom 22.06.2011 müssen Grundstücke zu den Bahnanlagen hin eingefriedet werden.
Hierfür wird eine Mindesthöhe von 1,50 m empfohlen. Parkplätze und / oder Verkehrsflächen, die direkt an das Bahngrundstück zur Schienenseite hin angrenzen, sind mittels eines geeigneten Anfahrtschutzes zu sichern.
2. Feste Bauten und Einfriedungen müssen zur nächstgelegenen Gleismitte einen Abstand von mind. 5,50 m und zu Kabellagen von mind. 1,0 m einhalten.
3. Im Rahmen der Grundstücksnutzung ist sicherzustellen, dass der Eisenbahnbetrieb nicht gestört oder behindert wird.
4. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt aufgrund der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt a.d.Weinstraße (SGD Süd) vom 05.08.2011, und der hierin enthaltenen Angaben aus dem Altlastenkataster.
Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind zuvor mit der zuständigen Regionalstelle der SGD Süd abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 17.12.1991; 17.11.1998 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 22.02.1992; 26.02.1999 |
| 3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | ab 22.02.1992 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB | 22.03.1999; 08.06.2011; 09.11.2011 |
| 5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 27.09.2011; 27.03.2012 |
| 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 10.05.2011; 27.09.2011 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 BauGB | 20.03.1999; 10.06.2011; 11.11.2011 |
| 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 09.11.2011 |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 1. Auslegung 2. Auslegung 3. Auslegung 4. Auslegung
von: 29.03.1999 15.05.2000 20.06.2011 21.11.2011
bis: 29.04.1999 15.06.2000 29.07.2011 13.12.2011 |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 29.08.2000; 27.09.2011; 27.03.2012 |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 13.04.2000; 09.11.2011 |
| 12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB | 27.03.2012 |
| 13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausfertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. | |

Grünstadt, den 25.06.2012

Der Bürgermeister:



14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

27.06.2012

15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Grünstadt, den 27.06.2012

Der Bürgermeister:



ÜBERSICHTSPLAN



1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

"KIRCHHEIMER STRASSE - OST"

GEZEICHNET: Strauss 11/2011; 06/2012	BEARBEITET: Theobald 11/2011; 06/2012	MAßSTAB: 1:1000
---	--	--------------------