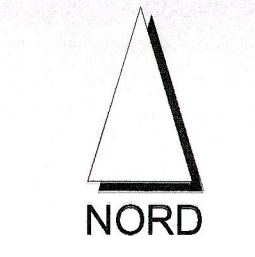


STADT GRÜNSTADT BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER LISZTSTRASSE"



WA1	I	WA2	II
max. 1 Wo	FH ≤ 9,0 m	0,4	FH ≤ 11,0 m
max. 120 qm	-	0,8	-
SD	SD	SD	SD
WD/KWD	WD/KWD	WD/KWD	WD/KWD



PLANZEICHEN nach der PlanzV90 vom 18. Dezember 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB – §§ 1–15 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - max. 1 Wo max. 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig)
 - Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB – §§ 16 – § 21a BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
 - max. 120 qm Grundfläche GR
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.M. § 88 (1) LBauO)
- SD/WD/KWD Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
 - Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
 - 20 kV-Kabel
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Ga/St Garagen und Stellplätze
 - St/Cp Stellplätze und Carports
 - GR/FR/LR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masse der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
 - ± Maßangaben in Meter
 - Haupt-/Nebengebäude, Rückbau geplant
 - Planzeichen zur Darstellung des Bestandes
 - Haupt-/Nebengebäude
 - 4053/0 Flurstücksnummern
 - vorhandene bzw. vorgesehene Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Mai 2004 (BGBl. I. S. 718)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

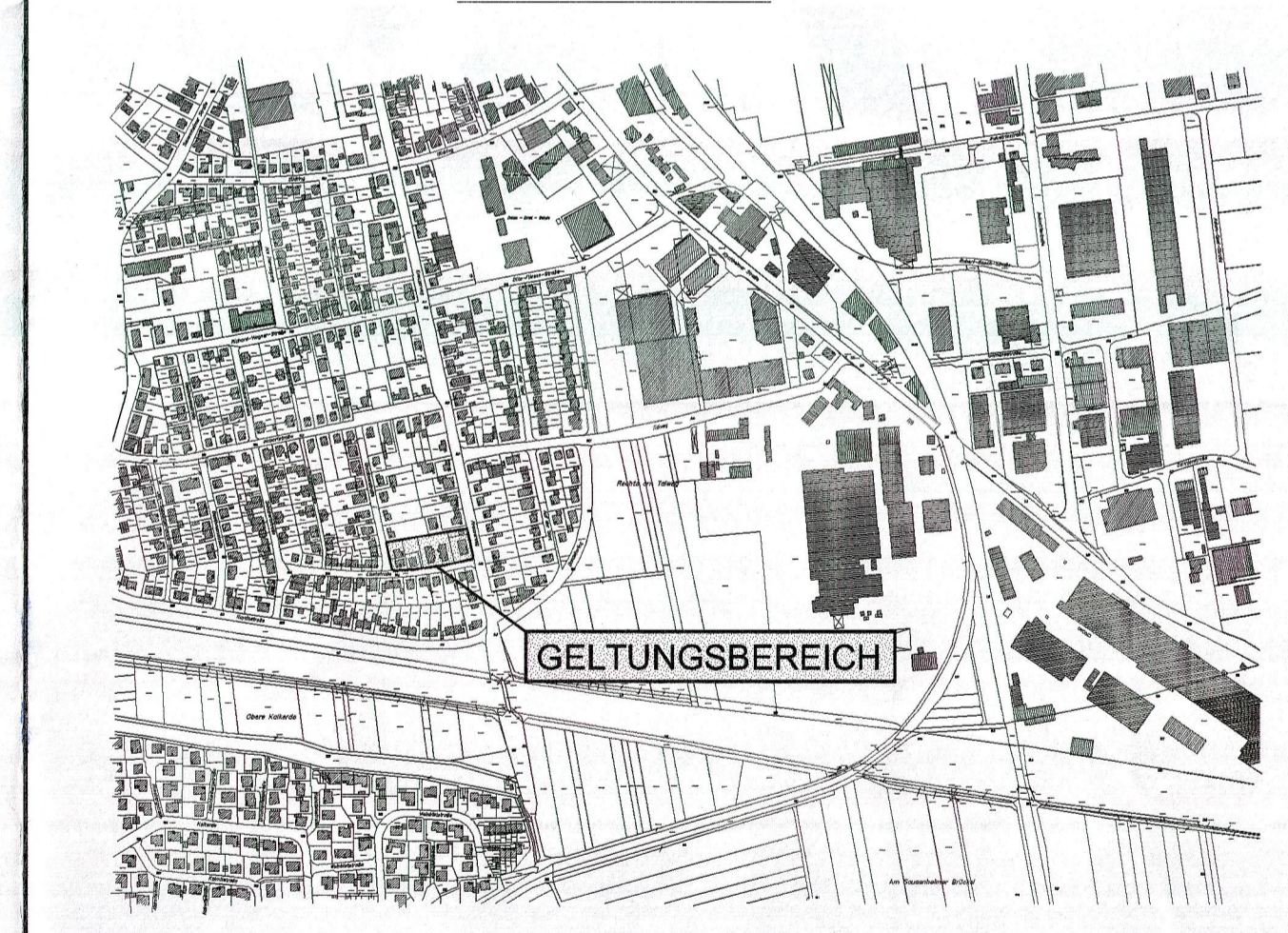
A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 1–15 BauNVO
 - Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Das allgemeine Wohngebiet setzt sich zusammen aus den Teilbereichen WA 1 und WA 2.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig, § 1 (5) BauNVO.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 16 – 21a BauNVO
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen (H) bestimmt. Im Baubereich WA 2 wird an Stelle der Größe der Grundfläche die Grundflächenzahl (GRZ) und zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
 - Die Größe der Grundfläche (GR) darf im Baubereich WA 1 den Wert von 120 qm nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf die Summe der je Grundstück errichteten Hauptgebäude. Im Baubereich WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,4 begrenzt.
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Baubereich WA 2 auf maximal 0,8 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist im Baubereich WA 1 auf 1 Vollgeschoss und im WA 2 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Baubereich WA 1 9,00 m und im Baubereich WA 2 11,0 m.
 - BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 BauNVO
 - Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - Hierbei sind im Baubereich WA 1 nur Einzelhäuser zugelassen § 22 (2) S. 3 BauNVO.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Garagen und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und der gem. § 9 (1) 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für Carports.
 - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberbelägen zu befestigen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.
 - ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - Im WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohnung je Einzelhaus/ Doppelhaus/ Reihenhauseinheit zulässig. Im WA 2 sind ausnahmsweise auch bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
 - MABNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm müssen die Fenster von Schlafräumen den Anforderungen der Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 35-39 dB (A)), und die Fenster von sonstigen Aufenthaltsräume mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 30-34 dB (A)) entsprechen. Bei Schlafräumen wird zusätzlich der Einbau von schalldämmenden Lüftern empfohlen. Alternativ zu Schalldämmfenstern der Schallschutzklasse III können die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass Schlafräume zur autobahnabgewandten Seite nach Norden orientiert werden.
 - FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die im Plan bezeichnete Fläche im WA 1 ist zu belasten mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Hinterliegergrundstücke.
 - Die im Plan bezeichnete Fläche im WA 2 ist zu belasten mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Grünstadt GmbH.
 - NEBENGEBÄUDE, § 14 i.V.M. § 23 (5) BauNVO
 - Nebengebäude wie Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Im Bereich der Flächen i.S.v. § 23 (5) BauNVO ist je Grundstück ein Nebengebäude bis zu einer Größe von 6 qm zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, § 88 LBauO
- Gebäudegestaltung, § 88 (1) 1 LBauO
 - Als Dachformen der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung ist auf 30-45° festgelegt.
 - Dachaufbauten sind nur in Form von Giebelgauben, Schieppgauben und Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen.
 - Dachüberstände an den Giebelseiten dürfen nur bis zu 0,5 m ausragen.
 - Bei der Dachdeckung sind Materialien in ziegelrot bis rotbrauner Farbgebung zu wählen.
 - Einfriedungen, § 88 (1) 3 LBauO
 - Bauliche Einfriedungen sind nur in durchbrochener Form als transparente Holzzäune, Drahtgeflechzäune, Stahlmattenzäune o.ä. zulässig. Grundstückseinfriedungen aus reinigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen ist begrenzt auf 1,3 m über der Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Straße.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 09.03.2004
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 02.05.2006
 - Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 08.05.2006 - 09.06.2006
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 24.04.2006 - 09.06.2006
 - Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.10.2006
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.10.2006
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 05.01.2007
 - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.01.2007
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von: 15.01.2007 bis: 16.02.2007
 - Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20.03.2007
 - Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ---
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 20.03.2007
 - Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan, im gesetzlich normierten Verfahren aufgestellt wurde und in der Fassung vom 01/2007 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 20.03.2007 zu Grunde lag. (Ausfertigung)
- Grünstadt, den 29.05.2007
- Der Bürgermeister:  
- Der Bürgermeister:  
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB 01.06.2007
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB
- Grünstadt, den 01.06.2007
- Der Bürgermeister:  

ÜBERSICHTSPLAN



1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN
NÖRDLICH DER LISZTSTRASSE

