

# 3. AUSFERTIGUNG

## B. Textliche Festlegungen zum Bebauungsplan "Südost" in Grünstadt

----

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), der vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28. Juni 1961 (GVBl. S. 151), in Verbindung mit § 21 der Gemeindeordnung (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz Teil A) in der Fassung vom 5. 10. 1954 (GVBl. S. 117) hat der Stadtrat am ..... <sup>1963</sup> 6. Februar 1963 ..... folgenden Bebauungsplan beschlossen:

### § 1

#### Baugebiet

Die in dem als Anlage beigefügten Plan des Stadtbauamtes Grünstadt vom Oktober 1962 von der Umgrenzungslinie A-B-C-D-E-F-G-H-J (dargestellt in blauer Farbe) umfahrene Fläche ist das Baugebiet "Südost" in Grünstadt.

Die Bebauung dieses Gebietes wird durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes geregelt.

### § 2

#### Einteilung des Baugebietes

Das Baugebiet ist in die Verkehrsflächen, in die Gemeinbedarfsflächen, in die Grünflächen und in das Bauland eingeteilt.

Zur Abgrenzung der Verkehrsflächen sind die im Bebauungsplan angegebenen Straßenbegrenzungslinien verbindlich.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen in gelber, die Gemeinbedarfsflächen in roter und die Grünflächen in grüner Farbe gekennzeichnet.

Die übrigen Flächen sind Bauland.

### § 3

#### Höhenlage der Straßen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenmaße der Straßen sind verbindlich.

Andere Höhen, insbesondere die Höhenlage der baulichen Anlagen, sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von ihnen abzuleiten. Sie werden im Einzelfalle von der Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit dem Stadtbauamt Grünstadt verbindlich festgelegt.

### § 4

#### Gemeinbedarfsflächen

In dem als Gemeinbedarfsfläche bezeichneten Gebiet dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet werden die der Allgemeinheit dienen. (Schule, Kirche, sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen)

### § 5

#### Grünflächen

In den als Grünflächen gekennzeichneten Gebieten dürfen außer dem geplanten Kinderspiel- und Bolzplatz sowie den öffentlichen Anlagen nur solche baulichen Anlagen errichtet werden die nach ihrer Zweckbestimmung in einem engen Zusammenhang mit ihnen stehen.

§ 6

Art des Baugebietes

Das Baugebiet ist mit Ausnahme der Grundstücke mit Plan Nummer 4015 1/6 - 4022/2 - 4022/3 - 4022/4 und 4022/5 ein Mischgebiet (MI), das Gebiet der vor bezeichneten Pl.Nr. ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne der §§ 6 + 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I.Nr.23 S.429).

Im übrigen gelten für das Mischgebiet die folgenden §§ 7a - 9a, für das Gewerbegebiet die §§ 7b - 9b.

Mischgebiet:

§ 7a

Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sollen bei Einzelhäusern eine Straßenfrontlänge von mindestens 15,00 m, bei Doppelhäusern eine solche nicht unter 2 x 12,00 m haben. Die einzelne Grundstücksfläche soll bei Einzelhäusern 400 qm, bei Doppelhäusern 300 qm nicht unterschreiten.

Die Baugrundstücke für Wohnblöcke sollen eine Straßenfrontlänge von mindestens 30,00 m und eine Grundstückstiefe von ebenfalls mindestens 30,00 m haben.

Jedes einzelne Baugrundstück muß eine Verbindung zur angrenzenden Verkehrsfläche erhalten.

§ 8a

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl.I Nr.23 S.429) wie folgt bestimmt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Mischgebiet	1	0,4	0,4
	2	0,4	0,7
	3	0,3	0,9

Diese Zahlen sind Höchstwerte.

§ 9a

Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan eingetragenen Abstände der Hauptgebäude von den Straßenbegrenzungslinien sind verbindlich. (Baulinie)

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze (Bauwich) muß bei ein- und zweigeschossigen Häusern mindestens 3,50 m, bei dreigeschossigen Häusern mindestens 5,00 m betragen.

Gewerbegebiet:

§ 7b

Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sollen vom Rand der Straße aus gemessen eine Tiefe von mindestens 35,00 m haben.

Die einzelne Grundstücksfläche soll 1750 qm nicht unterschreiten.

§ 8b

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Alle Hauptgebäude dürfen nicht mehr als höchstens drei Vollgeschosse erhalten.

Im übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I Nr. 23 S. 429) wie folgt bestimmt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Gewerbegebiet	1	0,8	0,8
	2	0,8	1,2
	3	0,6	1,6

Diese Zahlen sind Höchstwerte.

#### § 9b

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abstände der Hauptgebäude von den Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht unter 10,00 m betragen.

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze soll bei ein- und zweigeschossigen Anlagen mindestens 3,50 m, bei dreigeschossigen Anlagen mindestens 5,00 m betragen.

Ausnahmen von dieser Festlegung können zugelassen werden.

#### § 10

##### Bauweise

Die Bebauung ist im ganzen Gebiet nur in offener Bauweise zugelassen.

Die Stellung der Hauptgebäude- giebel- oder traufseitig - zur Straße ist durch die Darstellung im Bebauungsplan bestimmt.

#### § 11

##### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle eingeschossigen Wohngebäude müssen je nach Kennzeichnung im Bebauungsplan mit Satteldächern nicht unter 50° bzw. nicht über 30° Dachneigung ausgeführt werden.

Alle mehrgeschossigen Wohnhäuser müssen mit Satteldach nicht über 30° Dachneigung, bzw. mit Walmdach bei gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Doppelhäuser müssen in Gestaltung, Farbe, Putzart und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt sein.

Auffallende Putzmusterungen, grelle Farbenanstriche oder Ölfarbenanstriche der Außenwände sind unzulässig.

Als Rück- und Seitengebäude sind außer Einzel- und Doppelgaragen für PKW auch solche für LKW und Omnibusse, sowie auch andere gewerbliche und sonstige Wirtschaftsbauten zugelassen. Sie sind ein- oder zweigeschossig zu errichten und mit Satteldächern nicht über 30° Dachneigung oder mit ebenen, bzw. flachgeneigten Dächern zu versehen.

Garagen sind bei traufseitigen Häusern als Einzelgebäude jeweils gekoppelt auf zwei Grundstücken zwischen oder hinter die Wohngebäude auf Lücke zu stellen, oder hinter den rückwärtigen Wohnhausgrenzen als Sonderbauten aufzuführen.

Alle anderen Wirtschaftsbauten sind in jedem Falle hinter den rückwärtigen Wohnhausgrenzen aufzuführen.

Die Geschoßhöhe eines Nebengebäudes darf nicht über 2,50 m, die Höhe eines Kniestockes nicht über 0,80 m im Mauermaß betragen.

Ausnahmen können bei gewerblicher Nutzung zugelassen werden, sofern öffentliche Belange und städtebauliche Notwendigkeiten nicht entgegenstehen.

Straßenseitige Antennen sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude haben mit dunkelgetöntem, durchgefärbtem oder dunkel eingestreutem Material zu erfolgen. Helle Dacheindeckungen sind untersagt.

Die Vorgarteneinfriedigungen sind entweder durch lebende Hecken von 1,00 m Höhe, durch hölzerne Scherengitterzäune, oder aus beiden Elementen in der Höhe wie vor auszuführen. Vorstehende Regelung gilt nicht für die Ostseite des Kreuzerweges. Hier sollen die Vorgarteneinfriedigungen über einem Massivsockel mit stabileren Elementen aus Holz oder Stahl von nicht mehr als zusammen 1,20 m Höhe errichtet werden. Diese Regelung gilt auch nicht für die Grundstücke des Gewerbegebiets. Die Einfriedigung dieser Grundstücke richtet sich nach der Art der Betriebe.

§ 12

Überleitungsvorschrift

Entgegenstehende ortsrechtliche Vorschriften treten mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes für dieses Gebiet außer Kraft.

-----

Grünstadt, im Oktober 1962

Stadtbauamt

*eh. Klein*

*[Handwritten Signature]*

Stadtbauinspektor.

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Südost  
mit textlicher Ergänzung und Begründung  
hat in der Zeit vom 24.10.1962  
bis 26.11.1962 öffentlich ausgelegen.

Grünstadt, den 14. März 1963  
**Stadtverwaltung Grünstadt**



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

# III. Fertigung

Az. 421-521- F17/44

## Genehmigt

Neustadt an der Weinstraße,

den 27.8.1963

Bezirksregierung der Pfalz

Im Auftrag

DS.

geg.: KÖNIG

Oberregierungsaurat

"Auslegungs- und Bekanntmachungsvermerk

- 1.) Der Teilbebauungsplan "Südost" wurde mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 18.10.1963 - 25.10.1963 öffentlich ausgelegt.
- 2.) Die Genehmigung des Teilbebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.10.1963 ortsüblich bekannt gemacht.

Frankenthal, den 18.10.1963

Landratsamt:

I. A.

Kreisoberinspektor

Zur Reg.-Entscheidung

vom: 27. 8. 1963

Az.: 421-521 - F 17/14

### 3. AUSFERTIGUNG

#### C. Begründung

zum Bebauungsplan Grünstadt, Südost.

- - - - -

#### Lage und Charakter des Baugebietes

Das Baugebiet Südost liegt zwischen dem Kreuzerweg, Südring, der Kirchheimerstraße, der Otto-Fliesen-Straße, der westl. Begrenzung der Grundstücke der Koma und Didier A.-G., sowie der Autobahn.

Die Lage zwischen dem Wohn- und Industriegebiet bestimmt seinen Charakter.

Das Gebiet soll durch die Stadtwerke Grünstadt mit Wasser, Gas und Strom versorgt werden. Die Stromleitungen sollen verkabelt werden.

Zwischen diesem Industriegebiet und dem Wohngebiet soll zur Abschirmung besonders gegen das Schamottewerk Didier-AG ein Grüngürtel angelegt werden in welchem die Anlage eines Kinderspiel- und Bolzplatzes vorgesehen ist. Dieser Grüngürtel dient lediglich der besseren Trennung der Wohngebiete vom Industriegebiet. Er dient nicht der Erschließung dieses Gebietes nach städtebaulichen Grundsätzen.

#### Erschließungsmaßnahmen

Zur Erschließung des Gebietes sind alle im Bebauungsplan in gelber Farbe angelegten Straßen und Plätze auszubauen und mit Ausnahme des Kreuzerweges, des Talweges und der Straße "Auf der Wart" auch mit den notwendigen Versorgungs- und Abwassereinrichtungen zu versehen.

Die Straße "A" - als Teil eines geplanten Ringes um die ganze Stadt - ist im Gebiet des Bebauungsplanes mit 12,00 m Gesamtbreite ausgewiesen. Eine Verbreiterung zu Lasten des Grüngürtels ist jederzeit bei Bedarf möglich. Desgleichen ist die Otto-Fliesen-Straße als Fortsetzung der Richard-Wagner-Straße und künftiger Hauptverbindung von der Leininger,- zur Kirchheimerstraße mit einer Gesamtbreite von 12,00 m festgelegt. Der Kreuzerweg als der südliche Teil einer durch die ganze Stadt geplanten Nord-Süd-Achse wurde ebenfalls bis zum Einbund mit der "Straße A" bzw. der Haydnstraße mit einer schon bisher eingehaltenen Gesamtbreite von 12,00 m weitergeführt. Lediglich der Talweg als weitere Verbindung vom südlichen Wohngebiet zum Industriegebiet ist mit einer Gesamtbreite von 10,00 m ausgewiesen, während die Straßen "Auf der Wart", die Straße "B" und die Straße "C" eine Gesamtbreite von 8,00 m erhalten.

Die von der Otto-Fliesen-Straße, der Straße "C", dem Südring und der Westseite des Grundstückes der Pl.Nr. 3997/1 eingeschlossene Fläche ist Gemeinbedarfsfläche für ein größerers städtebauliches Vorhaben. (Schule) Es befindet sich bereits bis auf eine geringe Restfläche (Pl.-Nr. 3997/1 und Teil der Pl.-Nr. 4074/1) im Eigentum der Stadt und soll vorerst als Spiel- und Bolzplatz benutzt werden.

Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen für:

Erschließungs- maßnahmen	Anteil Stadt DM	Anteil Anlieger DM	Insgesamt DM
a) Grunderwerb	5 000,00	45 000,00	50 000,00
b) Wasserversorgung	--	22 000,00	22 000,00
c) Gasversorgung	22 000,00	--	22 000,00
d) Stromversorgung	--	30 000,00	30 000,00
e) Kanalisation	--	77 000,00	77 000,00
f) Straßen, Plätze	36 500,00	328 500,00	365 000,00
g) Straßenbeleuchtung	900,00	8 100,00	9 000,00
	<u>64 400,00</u>	<u>510 600,00</u>	<u>575 000,00</u>
	-----	-----	-----

Bodenordnung

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen notwendig:

- 1.) Erwerb der Grundflächen für Straßen, Wege und Plätze im Gebiet des Bebauungsplanes.
- 2.) Lediglich für die Grundstücke der Pl.-Nr.: 4065 - 4069 und 4093 ist eine Umlegung notwendig.

Alle anderen Grundstücke sind entweder schon in einer Hand oder aber von solchem Zuschnitt, daß eine Abmarkung der einzelnen Baugrundstücke ohne Umlegung möglich ist.

-----

Grünstadt, im Oktober 1962

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Stadtbauamt

*[Handwritten signature]*

Stadtbauinspektor

Der Bebauungsplan Südost  
mit textlicher Ergänzung und Begründung  
hat in der Zeit vom 24.10.1962  
bis 26.11.1962 öffentlich ausgelegen.

Grünstadt, den 14. März 1963  
Stadterverwaltung Grünstadt



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister