Gemeinde Steinfeld
Landkreis Südliche Weinstraße

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER ALTEN LANDSTRASSE"

1.0 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als M-Gebiet festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Bebauung und Erweiterung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt von der Südseite entweder der Landstraße L 546 in Norden und der alten Landstraße im Süden planerisch erfaßt und der gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

  Östlich der alten Landstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte rückwärtige Grundstücksflächen an.

- Um die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin einwandfrei zu gewährleisten, sind entsprechende Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben, die rückwärtige Befahrt zu sichern, andererseits eine Belastung dieser Betriebe mit Geruchsbelästigungen zu verhindern, wurden die Abstandsflächen entsprechend festgesetzt. Die Abstandsflächen in den ländlichen Gebieten sind nicht für eine wohnbaulichen Nutzung vorgesehen und blieben daher auch mit ihren Grundstücken soweit möglich unbebaut.

  Alle Grundstücke südlich der alten Landstraße liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhell".

- **Bauliche Nutzung**
  In genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als M-Gebiet ausgewiesen. Gemäß der BauNVO wurden im MI-Gebiet Wohnen und Gewerbe gleichwertig behandelt. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben ist in der Regel so erheblichen nachbarschaftlichen Störungen führen. Um diese Nachteilen nicht der Bebauungsplan aus einem schrankenlosen GE-Gebiet vor. Danach sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem MI-Gebiet zulässig wären. In eingeschränkten GE-Gebiet sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter

- **Verkehr**
  Die L 546 mit ihren Anschlüssen sowie die Rastanlagen mit der L 545 wurden ausgebaut und neu gestaltet. Grundlage dafür sind die Lagepläne der Straßenverwaltung Bruchsal-Pfalz, Straßenmeisterei Speyer.

  Der verkehrliche Anschluß des Gebietes erfolgt im Bereich des bestehenden Anschlusses der alten Landstraße an die L 546. Hierbei wird der Anschluß des Gebietes mit dem Knotenpunkt der L 546 und der Verbindung zur Autobahnanschlußstelle Speyer der Trasse der alten Landstraße, die westlichen Gebietsteile ist eine Mehrbenutzlichkeit für LKW in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

  Die Anbindung an die Bildgasse und damit zur oberen Hauptstraße, unter Ausschluß des Schwerverkehrs, bleibt erhalten.

  Der vorhandene Wirtschaftsweg auf Flurst.-Nr. 5467/2 ist beizubehalten. Über das Flurstück Nr. 71 ist eine Kurzwendung in Form eines Wendehammers zum Straßen- (Ohne Ausbau) vorgesehen.

  Das Planungsgebiet kann abschnittsweise entsprechend verkehrlich erschlossen werden.

  Durch die Entlehnung der Grenze der Wasserschutzzone II auf die Nordseite der L 546 wird langfristig, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungsordnung, eine Gebietserweiterung nach Westen ermöglicher.

  Landwirtschaftliche Betriebe in der oberen Hauptstraße (E 267 nutzen derzeit mit rückwärtigen Zufahrten über die alte Landstraße.

  Um den Bestand den landwirtschaftlichen Betrieben die rückwärtige Befahrt zu sichern, andererseits eine Belastung dieser Betriebe mit Geruchsbelästigungen zu verhindern, wurden die Abstandsflächen entsprechend festgesetzt. Die Abstandsflächen in den ländlichen Gebieten sind nicht für eine wohnbaulichen Nutzung vorgesehen und blieben daher auch mit ihren Grundstücken soweit möglich unbebaut.

  Alle Grundstücke südlich der alten Landstraße liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhell".

- **Bauliche Nutzung**
  Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als M-Gebiet ausgewiesen. Gemäß der BauNVO wurden im MI-Gebiet Wohnen und Gewerbe gleichwertig behandelt. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben führt in der Regel zu erheblichen nachbarschaftlichen Störungen. Um diese Nachteilen nicht der Bebauungsplan aus einem schrankenlosen GE-Gebiet vor. Danach sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem MI-Gebiet zulässig wären. In eingeschränkten GE-Gebiet sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter

- **Kennzahlen der Planung**

Nr.	Flächennutzung	qm	%
1.)	Nettobauland davon private Grünfläche 1 944 qm	20 963	74,77
2.1	Öffentl. Verkehrsflächen	4 530	16,59
2.2	Verkehrsgrünfläche	1 814	6,64
3.	Bruttobauland	27 307	100,00
4.	Lande, genutzte Fläche	17 108	
5.1	Öffentl. Verkehrsfläche/L 546	1 472	
5.2	Verkehrsgrünfläche	750	
6.	Gesamtfläche	40 637	

2.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

- **Bestandserfassung des Planungsraumes**
  (SPIES § 17, 2.1, a, b, c,)
  Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Steinfeld, außerhalb des bebauten Ortes.
  Das Gebiet gehört zum landwirtschaftlich genutzten Bereich. Landwirtschaftsgebäuden sind vorhanden. Die Bebauung entlang der alten Landstraße ist nicht mehr als ortstypisch anzusehen.

  Die Jesse-Christus-Denkmal aus Sandstein, das ursprünglich vielleicht auf einer Ligusterhecke auf einer Anhöhe stand, befindet sich heute im südlichen Teil des Flurstücks 1576/2. Direkt daneben schließt in östlicher Richtung auf dem Flurstück 1576/1 eine ca. 4 m hohe Sternenbirne (Apfel, Sandstein) an.
  Ein Kreuzweinfeld auf den Flurstücken 1683/2 und 1683/1 befindet sich nordwestlich der L 546 auf dem Flurstück 1683/2 und 1683/1 Teil ist eine Feldgehölzinsel mit Sandhicke, Heidbuche, Schwarzdorn, Feuerdorn, Liguster, Forsythie, Robinitie vor einigen Jahren angelegt worden.

- **Bestandsbewertung des Naturraumes**
  In einem nicht anthropogen beeinflußten Naturraum würde sich eine Vegetation aus Eichen-Hainbuchen-Trockenwäldern und Weinberge entwickeln. Da der Planungsraum schon seit langen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, ist er schon lange in Kulturraum umgewandelt.

- **Geologie und Boden**
  In wenigen Profil lagern große Lößmassen, die in der Weichselzeit hierher verlagert

3.0 BAUGRUNDUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 10 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe beträgt:

GE - Gebiet (eingeschränkt)
II VG

Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß - Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

§ 11 Dächer
(1) Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:

GE - Gebiet (eingeschränkt)
Gewerbebetriebe 15 - 30 Grad
Büro-Verwaltungs-
Wohngebäude 25 - 45 Grad

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Gewerbebetrieben, wie Shedbauten, verglaste Prismendächer, Halbschalendächer

---

Gemeinde Steinfeld
Landkreis Südliche Weinstraße

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER ALTEN LANDSTRASSE"

---

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I,S.2253).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I,S.1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2665).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I,S.833).

§§ 3, 5, 86 und 87 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. der Bekanntmachung von 28. November 1986 (GVBl,S.307, berichtigt GVBl. 1987, S.48).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:
- Gewerbegebiet (eingeschränkt) GE(E), § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

- Flächen für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Ziffer 18 a BauGB)

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1).

(2) Im Gewerbegebiet (eingeschränkt) GE(E) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären.
Die Ziffern 2 und 3 des § 8 (2) BauNVO bleiben unberührt.

---

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen
(1) In Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8, Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO) nach § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zweckgebundene (der landwirtschaftlichen Nutzung dienende) bauliche Anlagen zulässig.

§ 3 Nebenanlagen
(1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind ausschließlich an den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14, Abs.1, Satz 1 BauNVO).

(2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

(3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässige Maß der baulichen Nutzung
(1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung in die zeichnerischen Teil, Plan 1.1 festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 6 Garagen
Einzel- und Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 Höhenlage der Gebäude
Die Sockelhöhe wird gemessen von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg der "Alten Landstraße") bis Oberkante Erdgeschoß - Rohdecken.
Sie beträgt bei:

- Gebäuden mit 1 Vollgeschoß und bei Hallengebäuden max. 0,90 m

- bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen max. 1,40 m. Die sichtbare Sockelhöhe darf 0,90 m nicht

---

überschreiten.

§ 8 Bauweise
Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(1) Für die öffentlichen Flächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume, gepflanzt in allwertiger Form (max. Baumabstand 12,0 m) festgesetzt.

(2) Für die privaten Grundstücksflächenteile parallel zur Landesstraße L 546 ist ein durchgehender Pflanzstreifen von ca. 4 - 6 m Breite mit einem Pflanzgebot für hochstämmige standortgerechte Obstbäume, gepflanzt in allwertiger Form (max. Baumabstand 12,0 m) festgesetzt.

(3) Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind Pflanzerhaltungsgebote für hochstämmige Bäume (Birnbaum, Rotkastanie) festgesetzt.

(4) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche in Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 10 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe beträgt:

GE - Gebiet (eingeschränkt)
II VG
max. 7,00 m

Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß - Rohdecken bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

§ 11 Dächer
(1) Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:

GE - Gebiet (eingeschränkt)
Gewerbebetriebe 15 - 30 Grad
Büro-Verwaltungs-
Wohngebäude 25 - 45 Grad

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Gewerbebetrieben, wie Shedbauten, verglaste Prismendächer, Halbschalendächer

---

oder Pultdachkombinationen ausgenommen.

(2) Gewerbliche Gebäude mit einer Firsthöhe von mehr als 10 m (gemessen von Oberkante EG-Rohdecken bis Oberkante Dachhaut des Firstes) sind nur als Ausnahme zulässig.

§ 12 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung angepaßt.

(2) Unzulässig sind:
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht.

§ 13 Einfriedungen
(1) Als Einfriedungen sind zulässig:
- Metallgeflecht Höhe max. 2.0 m
- Heckenbepflanzung mit eingelegten Metallgeflecht Höhe max. 2.0 m.
- Mauerscheiben aus Sichtmauerwerk oder verputzten Mauerwerk bis zu einer Länge von max. 5.0 m und einer Höhe von max. 2.0 m (ausgenommen hiervon die Grundstückgrenze entlang der L 546).

(2) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

§ 14 Antennenanlagen
Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantennenanlage außerhalb je Gebäude anzubringen.
Die Antennenanlagen für Funkeinrichtungen sind hiervon nicht betroffen.

§ 15 Elektrische Anlagen
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Hinweise:

(1) Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Bauvaßnahmen dürfen nur

---

mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigten Bauschutt ist nicht zulässig. Bauschutt und Abfälle dürfen nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub auf auf hierfür bestimmte Deponien (Erdaushub- und Bauschuttdeponien) verbracht werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf der kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

(2) Im Bereich des Bebauungsplans sind bei Grundbaumaßnahmen die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

(3) Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet (Zone III, weitere Schutzzone) sind zu beachten.

(4) Archäologische Funde sind gemäß § 17 DSchPfG unverzüglich der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

(5) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitze in die Vorflut zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

§ 16 Grünordnungsmaßnahmen
Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) bzw. in den textlichen Festsetzungen erhalten sind, gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist in der Anwendung folgenden Pflanzperioden durchzuführen.

§ 17 Öffentliche und private Grünflächen
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) dargestellten Flächen sind mit den in der Pflanzenliste (Anlage 2) aufgeführten Sträuchern anzulegen.

§ 18 Mutterboden
Der Mutterboden, Oberboden nach DIN 18300, der Abtragsund Auftragsflächen ist in einer Dicke

---

von 25 cm abzu-tragen und seitlich in Mieten zu lagern. Nach den Herstellen der Geländeprofilierung, ist dieser dann wieder auf die neuen Profilquerschnitte anzudecken.

Steinfeld, den 01 SEP. 1994

Für den Gemeinderat:

Kurt Beck, Mdl, Verbandsgemeister

Kanalisation	440 000,-- DM
Wasserversorgung	190 000,-- DM
Stromversorgung	120 000,-- DM
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung und Begrünung	430 000,-- DM
Gesamtkosten	1 170 000,-- DM

Die Finanzierungsmittel werden in den jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Soweit erforderlich, bildet der Bebauungsplan die rechtlichen Grundlage für Bodenordnerische Maßnahmen.

Steinfeld, den 7. 9. 1994

Für den Gemeinderat:

Kurt Beck, Mdl, Bürgermeister

Original-Begründung
siehe
Verfahrensakt!