GEMEINDE STEINFELD
LANDKREIS SÜDLICHE WEINSTRASSE

28. OKT. 1994

Manfred Lutz
Regierungsrat

II. BEGRÜNDUNG
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "NORD"

Ziele und Maßnahmen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Nord" wurde am 24. Januar 1964 genehmigt. Eine erste Änderung (Neufassung) erfolgte im Jahre 1967 mit Genehmigung vom 14. März 1968.

Innerhalb des Gebietes befanden sich seinerzeit zwei landwirtschaftliche Betriebe, deren Betriebsfläche etwa 2/3 der Gesamtfläche umfaßte. Die Art der baulichen Nutzung wurde demzufolge als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Überbaubare Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse wurden lediglich für die sonstigen Nutzungen des Gebietes ausgewiesen; auch fehlen Angaben über das Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Als wesentliche Veränderungen in den vergangenen Jahren sind zu nennen:

- die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe,

- die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches durch die Einbeziehung des Grundstückes Flst.Nr. 520/1 (ehem.landw. Betrieb) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nord-Mitte",

- den Ausbau der Landesstraße L 546 mit begleitendem Rad- und Gehweg an der Südseite.

Der Bebauungsplan "Nord" wird nunmehr begrenzt durch die Landesstraße L 546 im Norden, die westliche Grundstücksgrenze der Flst.Nr. 520/1 im Osten, die Straße "Feldpfad" im Süden und die östliche Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 536, 536/1, 535, 532 und 527/1 im Westen.

Die, zur inneren Erschließung des Gebietes, geplante Verbindungsstraße vom "Feldpfad" im Süden zur L 546 im Norden wurde zwischenzeitlich mit einem begleitenden Gehweg verwirklicht. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser und elektr. Energie) ist realisiert und sichergestellt.

Innerhalb des Gebietes sind derzeit noch 3 Grundstücke unbebaut, konkrete Baubsichten liegen hierfür vor.

Als Ziele und Einzelmaßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" sind zu nennen:

A Zeichnerischer Teil, Plan 1.0

- Neufassung des zeichnerischen Teiles entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzVO.90)
- Neufassung und Ergänzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung, Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA)
- Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung
- Anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine Obergrenze der Gebäudehöhe
- Beibehalten der festgesetzten offenen Bauweise
- Nachrichtliche Darstellung der Landesstraße L 546 mit begleitendem Geh- und Radweg
- Festsetzung der notwendigen Sichtfelder
- Festsetzung der Hauptfirstrichtung

B Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen
  neueste Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBauO),
- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Nebenanlagen
  - Garagen
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Höhenlage der Gebäude
  - Bauweise
  - mit Fahrrecht belastete Flächen
  - Erhalten von Bäumen
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
  - Gebäudehöhe
  - Dächer
  - Garagen und Stellplätze
  - Einfriedungen
  - Grundstücksgestaltung
  - Antennenanlagen

Da das Baugebiet "Nord" bereits seit mehr als 30 Jahren bebaut und weitestgehend vollzogen wurde, kann auf weitergehende grünordnerische Maßnahmen (landespflegerischer Begleitplan) verzichtet werden.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planänderung und dem Vollzug der angestrebten städtebaulichen Ziele, die ausschließlich die privaten Grundstücke berühren, entstehen der Gemeinde Steinfeld keine weiteren Kosten.

Steinfeld, den ~~21. Februar 1994~~ 09. NOV. 1994
Für den Gemeinderat:

Ortsgemeinde Steinfeld

Gert Beck, Mdl., Ortsbürgermeister

Büro für Architektur und Stadtplanung
Reiner Becht + Volker Paschold
Dipl.-Ing.(FH) + Architekten
Rheinstraße 22, 76870 Kandel, Tel.8091

Anlage 1

28. OKT. 1994

Manfred Lutz
Regierungsrat

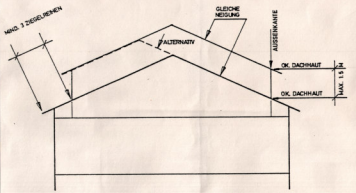
DACHAUFBAUTEN FÜR DIE BELICHTUNG

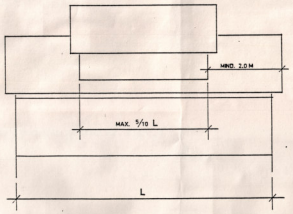
AUSBAU VON DACHRÄUMEN FÜR WOHNZWECKE

1.1

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN

DACHNEIGUNG <30° ≈25°

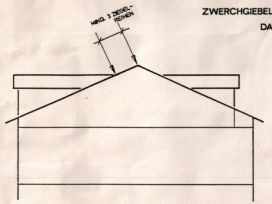


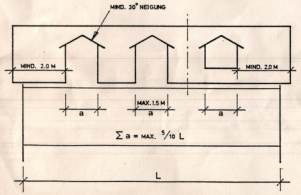


1.2

DACHNEIGUNG <30° ≈25°

ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
DACHGAUPEN

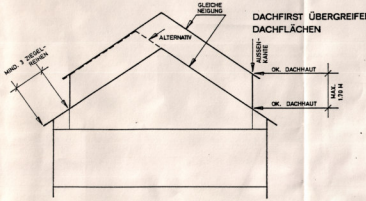


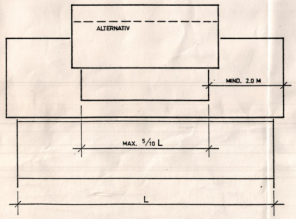


2.1

DACHNEIGUNG >30°

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN

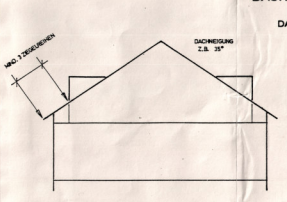


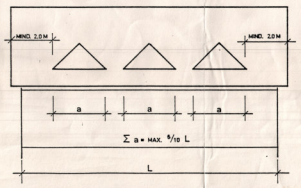


2.2

DACHNEIGUNG >30°

DACHGAUPE

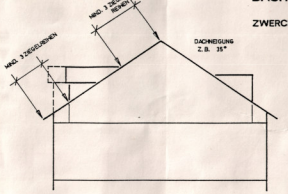


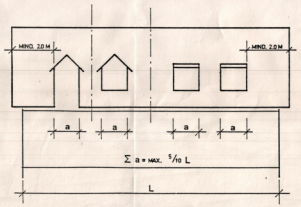


2.3

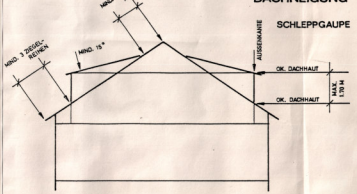
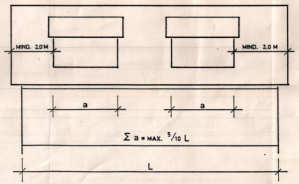
DACHNEIGUNG >30°

ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
DACHGAUPEN





2.4

DACHNEIGUNG >30°

SCHLEPPGAUPE