PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
H_2 — GEBÄUDEHÖHE

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — Gehweg / Fahrbahn / Gehweg

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

BAUGRENZE
Ga — GARAGEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB) z.B. Sichtfeld

MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

fr — FAHRRECHT

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

FIRSTRICHTUNG

D — GENEIGTES DACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) 90 v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58); Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, berichtigt GVBl. 1987, S. 40), in der jeweils gültigen Fassung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Planungsgegenstand ist festgesetzt als:
- Allgemeines Wohngebiet (WA) Parzelle 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) Parzelle 6 BauNVO

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.0).

2. Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen nach Parzelle 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2.2 Nebenanlagen im Sinne von Parzelle 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Übergrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Gebäudehöhe sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.0, festgesetzt.
3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des Parzelle 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
3.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, außer Vollgeschossen, einschl. der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände nicht mitzurechnen (Parzelle 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Garagen

4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außer auf dem hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
4.2 Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
4.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie als ursprünglichen (Firmendach-Pflastersteine) hergestellt werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.0, durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) darf bis zu max. 1,20 m betragen (gemessen in Gebäudemitte).
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Hinterkante Gehweg/Fahrbahnrand.

7. Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) gem. Parzelle 22 (2) BauNVO festgesetzt.

8. Mit Fahrrecht belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.0) ist eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 525/7 mit einem Fahrrecht (fr) zugunsten des Grundstückes Nr. 525/4 belastet.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

9.1 Für die öffentlichen und privaten Flächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.0 Hilfsgebote für hochstammige standortgerechte Bäume festgesetzt.
9.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit dies möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue standortgerechte Bäume zu ersetzen.
9.2 Auf jedem privaten Grundstück ist je vollendeter 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
9.4 Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern (einschließlich Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

10. Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H_2) beträgt max. 6,25 m.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

11. Dächer

11.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu bedecken im zeichn. Teil, Plan 1.0, eingeschränkt der Doppelpfeil der Hauptfirstrichtung der Dächer.
Die Dachneigungen betragen mind. 25 Grad bis max. 45 Grad.
11.2 Dachaufbauten, einfügen der Aufteilung in der Anzahl 1 sind zulässig.
11.3 Nebenfirste im rechten Winkel zum Hauptfirst sind zulässig.

12. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.

13. Einfriedungen

13.1 Als Einfriedung im Vorgartenbereich sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig:
a) Holzzaun
b) Heckenbepflanzung (siehe Pflanzmaßnahmen)
c) rote bis rotbraune Klinkermauerziegel

13.2 Als Einfriedung im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig:
a) Holzzaun
b) Heckenbepflanzung (siehe Pflanzmaßnahmen)
c) Drahtgeflechtzaun

13.3 Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gelten im Vorgartenbereich Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord, im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich der festgelegte Geländeoberfläche.

13.3 Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen Verkehrslärm sind entlang der Landesstraße L 546 zulässig:
a) Einfriedungen aus festen Materialien, Wandstärkstand 0,50 m zur öffentlichen Fläche (z. B. begrünte Mauer).
b) Heckenbepflanzung (mit/ohne Drahtgeflecht) in Verbindung mit einem Erdwall.

Die Mindesthöhe der Einfriedung beträgt 1,75 m, die max. Höhe 2,00 m bezogen auf Oberkante Straße (L546).

14. Grundstücksgestaltung

14.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die angrenzenden natürlichen Geländeverhältnisse soweit als möglich beachtet bzw. werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
14.2 Aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Zufahrten, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Auf diesen befestigten Flächen anfallendes Regenwasser (Oberflächenwasser) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu versickern.

15. Antennenanlage

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung (§ 2(1) BauGB)
  Der Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 23.04.1986 gefasst und am 23.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Bürgerbeteiligung (§ 3(1)BauGB)
  Der Gemeinderat Steinfeld hat nach § 3 BauGB am 18.01.1993 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 23.06.1993 öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 4 BauGB wurde vom 25.06. bis 12.07.1993 durchgeführt.
- 1. Öffentliche Auslegung (§ 3(2)BauGB)
  Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 03.01. bis einschließlich 04.02.1994 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.08.1993 , Öffentliche Auslegung, Ort und Zeit seiner Auslegung sind am 22.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.02.1994 behandelt.
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
  Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 21.02.1994 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
- 1. Ausfertigung
  Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
  76 OKT. 1994
  Landau i. d. Pf., den
  Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
  - Bauordnung -
  Manfred Lutz
  Kreisrat
- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt
  Steinfeld, den 9.11.1994
  Bürgermeisterei

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

GEMEINDE STEINFELD

BEBAUUNGSPLAN "NORD" 2. ÄNDERUNG

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Einsichtnahme nach § 12 BauGB ist am 15.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

076–007

Plan 1.0 Zeichnerischer Teil M. 1:1000

REINER BECHT + VOLKER PASCHOLD
Architekten + Stadtplaner
76 870 Kandel Rheinstrasse 22 Tel. 07275/8091