GEMEINDE STEINFELD
LANDKREIS SÜDLICHE WEINSTRASSE

18. JUNI 1995

Manfred Lutz
Bürgermeister

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

Ziele und Maßnahmen der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Steinfeld hat in den Jahren 1964 bis 1971 den Bebauungsplan "Nord-Ost" aufgestellt. Dieser wurde im Jahre 1971 durch die Kreisverwaltung genehmigt und zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung erfolgte im Jahre 1974.

Der Bebauungsplan enthält die, für die 60-er und 70-er Jahre typischen Festsetzungen:

- geringe Dachneigungen
- keine Kniestöcke bei 2-geschoßigen Gebäuden
- Unzulässigkeit von Dachaufbauten.

Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist es, die vorh. Gebäude sowie den Grund und Boden für Wohnzwecke besser zu nutzen.

Dieses städtebauliche Ziel kann durch den Wegfall der, die Ausnutzung hemmenden Festsetzungen erreicht werden. Im Einzelnen sind unter anderem vorgesehen:

- Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen,
- Ersatz der Zahl der Vollgeschosse durch Obergrenzen der Gebäudehöhe,
- Vergrößerung der zulässigen Dachneigungen,
- Zulässigkeit von Dachaufbauten,
- Anpassen der GFZ an die geänderte Planung.

Von diesen Änderungen werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung und die fertiggestellte technische und verkehrliche Erschließung nicht betroffen.

Durch eine Erweiterung der Wohnnutzung wird die Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsnetze nicht in Frage gestellt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es auch, die rechtlichen Aussagen der neusten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBauO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) anzupassen. Dadurch soll das Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden. Die Änderungen berühren den gesamten Geltungsbereich.

In diesem Verfahren wird eine weitere Änderung an der Nordseite des Bebauungsplanes eingezogen bzw. nachrichtlich dargestellt.
Die Trassenführung der, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufenden Landesstraße L546 wurde zwischenzeitlich geändert und an der Südseite um einen Gehr- und Radweg ergänzt.
Die Bebauungsplanänderung sieht für diesen Bereich neben der nachrichtlichen Darstellung der Straßenausführungsplanung die Anpassung der rückwärtigen Baugrenzen, unter Beachtung des gesetzl. Abstandes zur Landesstraße, vor.
Die notwendigen Sichtfelder (3/175 m) sind im zeichnerischen Teil Plan 1.0 eingetragen.

Zur Sicherung und Erhaltung der Wohnruhe sind entlang der Landesstraße feste, begrünte Einfriedungen zulässig; alternativ besteht die Möglichkeit das Grundstück mittels einer Erdwalles mit vorgestellter Hecken-Einfriedung abzuschirmen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist auf dem Grundstück Nr. 513/20 eine quartierbezogene, kleine Spielfläche auf, die wenpaia Bedarfes nie vollzogen wurde. Das Grundstück soll in die Planänderung einbezogen und der Wohnbebauung zugeführt werden. Ein größerer Spielplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Grundstück Nr. 516/41 (Barbara-Ludwi-Straße).

Da das Gebiet "Nord-Ost" bereits seit mehr als 20 Jahren bebaut und vollzogen wurde, kann auf weitergehende grünordnerische Maßnahmen (Landespflegerischer Begleitplan) verzichtet werden.

Im zeichnerischen Teil Plan 1.0 sind für die aufgeführten Grundstücke folgende Änderungen beabsichtigt:

Grundstücke Plan-Nummer	Änderungen
514/1 - 514/11	UF, GFZ, H1
514/12	UF, GFZ, H2
513/5 - 513/25	UF, H2
513/29 + 513/30	UF, H2
392/4 + 392/5	UF, GFZ, H1
392/23	UF, GFZ, H1
392/6 - 392/11	UF, GFZ, H2
392/13 + 392/14	UF, GFZ, H2, Ga
392/15 - 392/17	UF, GFZ, H2
405/4 + 463	UF, GFZ, H2
463/1 + 465/1	UF, GFZ, H2

Legende:

UF = Überbaubare Fläche
GFZ = Geschoßflächenzahl
H1 = H max. 4,25 m
H2 = H max. 6,25 m
Ga = zusätzliche Flächen für Garage

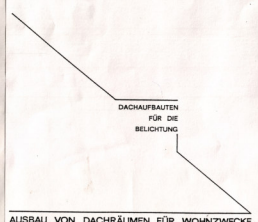
Mit der Realisierung der vorliegenden Planänderung und dem Vollzug der angestrebten städtebaulichen Ziele entstehen der Gemeinde Steinfeld keine weiteren Kosten.

Steinfeld, den 27. Juli 1995
Für den Gemeinderat:

Ortsbürgermeister(in)

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

Anlage 1



AUSBAU VON DACHRÄUMEN FÜR WOHNZWECKE

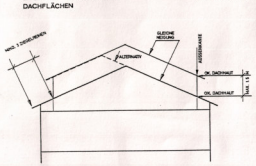
18. JUNI 1995

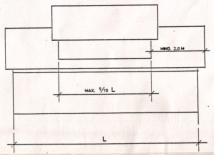
Manfred Lutz
Bürgermeister

1.1

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN

DACHNEIGUNG <30° ≥25°

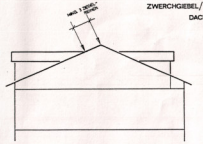


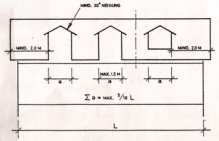


1.1

DACHNEIGUNG <30° ≥25°

ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
DACHGAUPEN

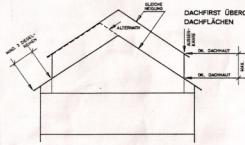


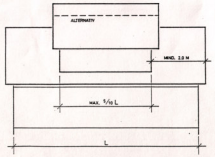


2.1

DACHNEIGUNG >30°

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN

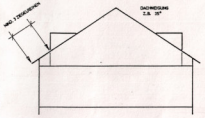


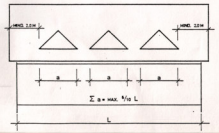


2.2

DACHNEIGUNG >30°

DACHGAUPE

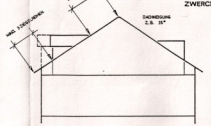


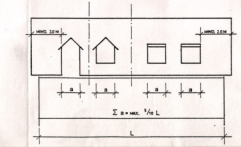


2.3

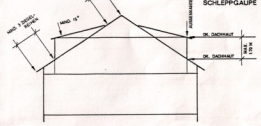
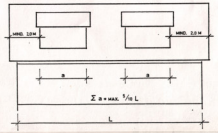
DACHNEIGUNG >30°

ZWERCHGIEBEL/-HÄUSER
DACHGAUPEN





2.4

DACHNEIGUNG >30°

SCHLEPPGAUPE