N012-024
(2. Änderung)

PLANZEICHEN

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

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
H — 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

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — Gehweg, Fahrbahn, Gehweg

RADWEG, FUSSWEG, WIRTSCHAFTSWEG

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

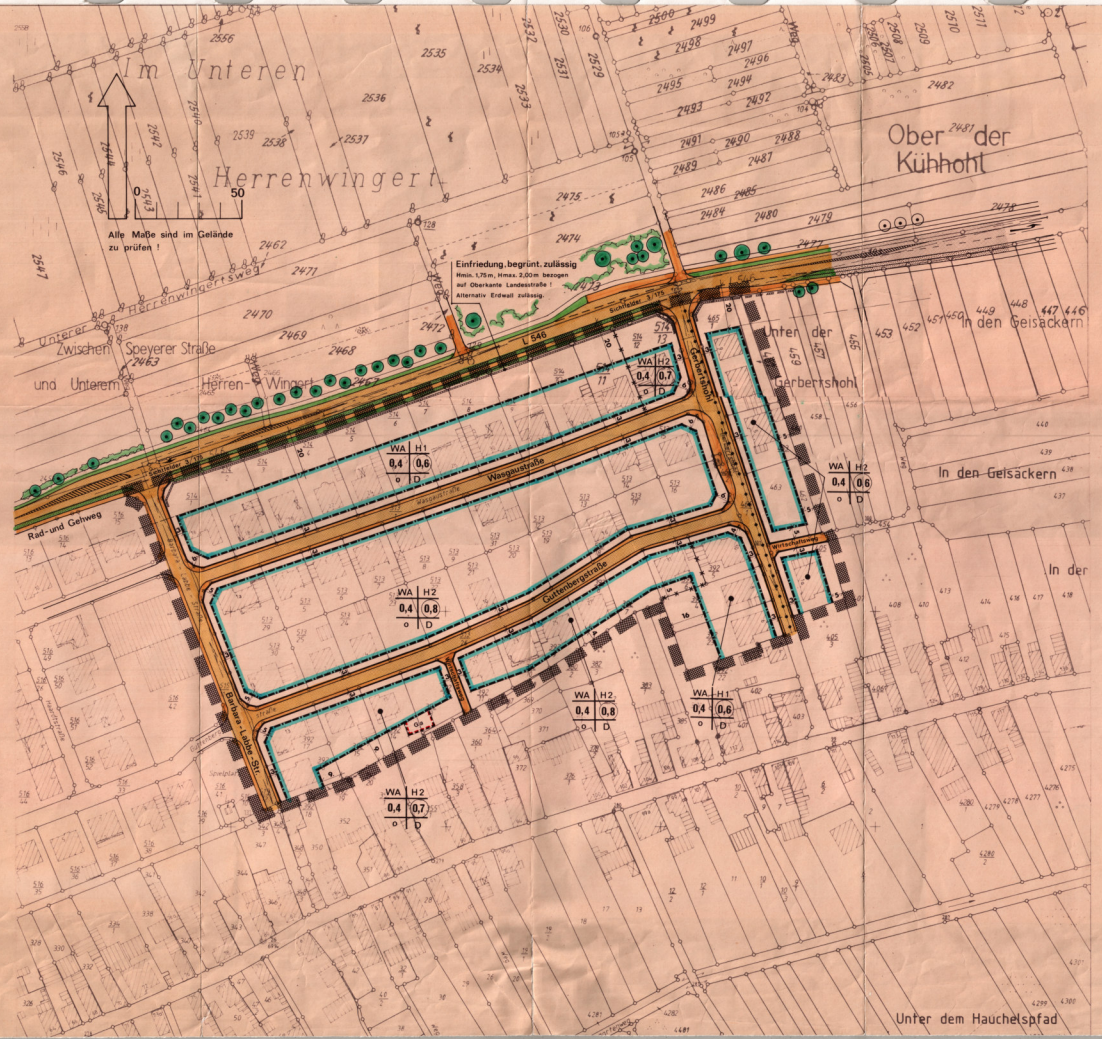
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

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

MAUER

ZU ERHALTENDE BÄUME

D — FIRSTRICHTUNG GENEIGTES DACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (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 1 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90 –) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, I 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

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) Paragr. 4 BauNVO.

2. Nebenanlagen

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

3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Obergrenzen 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 Paragr. 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 0,8.

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 (Paragr. 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Garagen

4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den 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 Grünflächen (Rasengittersteine/Schotterrasen) 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 Endgeschoß-Rohboden) darf bis zu max. 1,20 m betragen (gemessen in Gebäudemitte).
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Hinterkante Gehweg/Schrammbord.

7. Bauweise

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil (Plan 1.0) als offene Bauweise (o) gem. Paragr. 22 (2) BauNVO festgesetzt.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

8.1 Für die öffentlichen und privaten Flächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.0 Pflanzgebote für hochstammige standortgerechte Bäume festgesetzt.
8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit dies möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
8.3 Auf einem privaten Grundstück ist je weiterhin 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
8.4 Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßenverzweigungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

9. Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H max.) beträgt bei:
H 1 – max. 4,25 m
H 2 – max. 6,25 m.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Endgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

10. Dächer

10.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu bedecken. Im zeichn. Teil, Plan 1.0, kennzeichnet der Doppelpfeil die Hauptfirstrichtung der Dächer. Die Dachneigungen betragen mind. 25 Grad bis max. 45 Grad.
10.2 Dachaufbauten, einzeln der Aufteilung in der Anlage 1, sind zulässig.
10.3 Nebenbriche in rechten Winkel zum Hauptfirst sind zulässig.

11. Garagen und Stellplätze

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

12. Einfriedungen

12.1 Als Einfriedung im Vorgartenbereich sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig:
a) Hecken;
b) Heckenbepflanzung (siehe Pflanzenauswahl)
c) rote bis ziegelrote Vormauerungen
12.2 Als Einfriedung im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig:
a) Hecken;
b) Heckenbepflanzung (siehe Pflanzenauswahl)
c) Drahtgeflechtzäune
12.3 Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gelten im Vorgartenbereich Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord, im seitlichen und rückwärtigen Grundstückbereich die festgelegte Geländeoberfläche.
12.4 Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen Verkehrslärm sind entlang der Landesstraße 546 zulässig:
a) Einfriedungen aus festem Mauerwerk, Wanddicke/Stärke 0,50 m zur öffentlichen Fläche (z. B. begrünte Mauer),
b) Heckenbepflanzung (mit/ohne Drahtgeflecht) in Verbindung mit einem Erdwall.

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

13. Grundstücksgestaltung

13.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse soweit wie möglich beibehalten werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
13.2 Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbelagsarten auf den unversiegelbaren Mitteln zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Auf diesen befestigten Flächen anfallendes Regenwasser (Oberflächenwasser) ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern.

14. Antennenanlage

Es ist nur eine Antennenanlage 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 und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Steinfeld, den 27. Juli 1995 Bürgermeister Manfred Lutz

1. Fertigung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt. Landau i.d. Pfz., den 18. JUNI 1996 Kreisverwaltung Südliche Weinstraße - Bauabteilung - Im Auftrag: Kreisverwaltung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt. Steinfeld, den 27. Juli 1995 Bürgermeister

Ortsbürgermeisteramt

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Einsichtnahme nach § 12 BauGB sind am 02. August 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

GEMEINDE STEINFELD

BEBAUUNGSPLAN "NORD-OST" 2. ÄNDERUNG

076-009

Plan 1.0 Zeichnerischer Teil M. 1:1000

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