

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- ### 1.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstmaß von 0,8 ist zulässig.
- 1.2.2 **Wandhöhe, Firsthöhe**
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,70m. Die max. Firsthöhe beträgt 11,50m. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosses mit einer Höhe von 147,00 m ü.NN. +/- 0,50 m)
- 1.3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
Festgesetzt ist eine offene Bauweise
- 1.4. **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
In der vorgelegten Planung sind Baugrenzen gemäß den Planzeichnungen definiert.
- 1.5. **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind zulässig.
- 1.6. **Artenschutz**
ZALINDIECHSE (Lacerta agilis)
Für Zaunweiden sind auf dem Grundstück Ausgleichsmaßnahmen entlang der Lärmschutzwand vorzusehen (s. Planeintrag). Dazu muss der zu errichtende Lärmschutzwand an seinem Fuß zu den Bahngleisen hin einen nach Süden geneigten Geländestreifen erhalten, der aus sandig-kiesigem Material besteht. Stellenweise ist diese Böschung mit Totholz und Steinhaufen zu versehen.
- GILDE DER BODENBRÜTER
Als Ausgleich für die Bodenversiegelung müssen auf nachfolgenden Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
1. Gemarkung Schaidt, Flst. Nr. 1793, Acker in den Waldäckern, 1.529 qm
2. Gemarkung Schaidt, Flst. Nr. 1830 Ackerland in den Waldäckern am Kreuz, 1.310 qm
Diese vorgenannten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
Auf diesen Ausgleichsflächen sind kleinflächige Gebüsche im Verbund mit saumartigen Hochstaudenfluren, sowie einzelne Kleingehölze an den Flächengrenzen vorzusehen.
- 1.7. **Schallschutzmaßnahmen - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

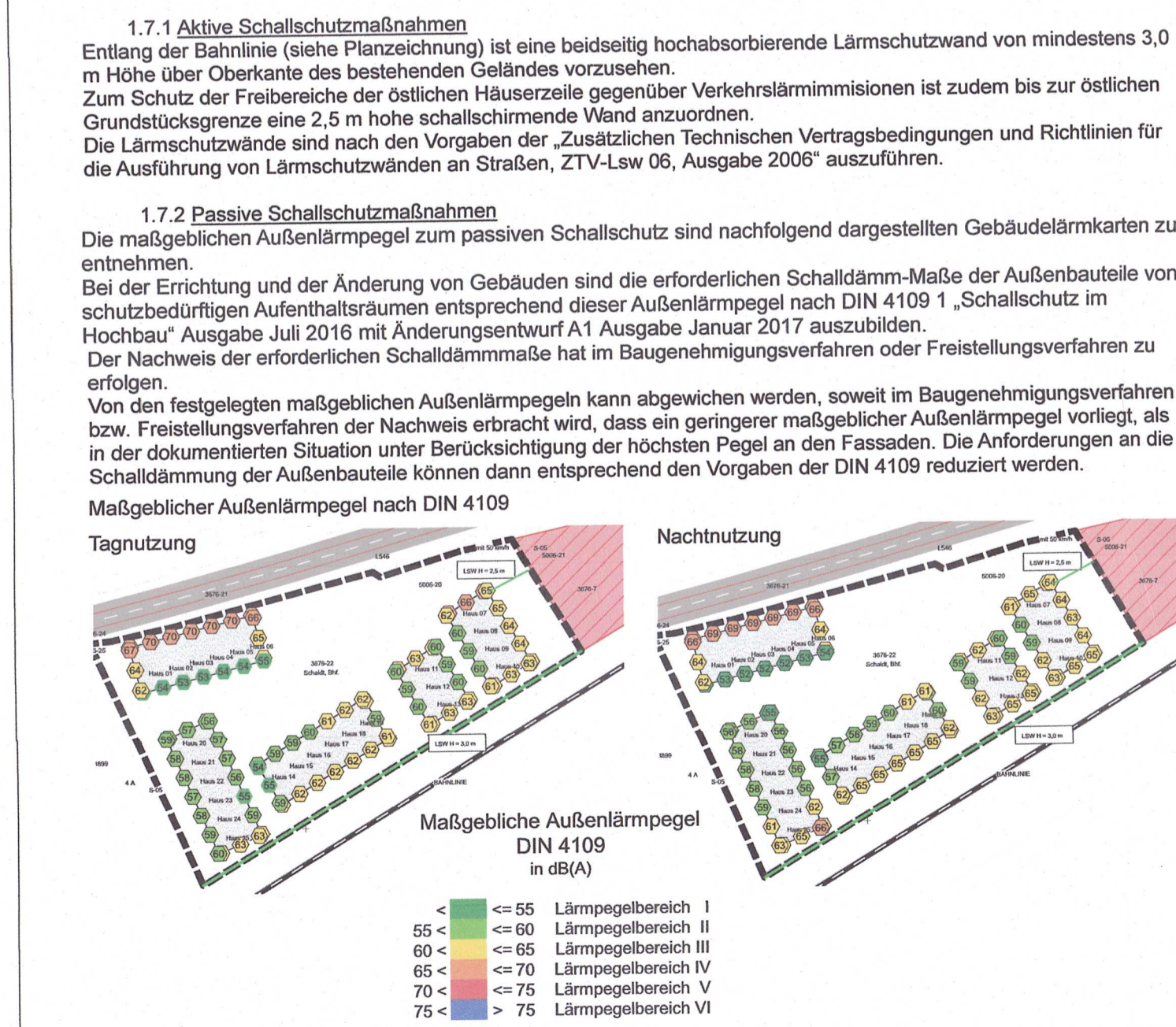
1.7.3 **Belüftung von Schlafräumen**
Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen (hier L_r = 45 dB(A) im Nachtschlafraum) eingehalten werden.
Die Belüftung der Schlafräume kann über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, erfolgen, oder ein ausreichender Luftwechsel kann durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt werden.

1.8. **Entwässerung**
1.8.1 **Schmutzwasser**
Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal in der L546 einzuleiten.
1.8.2 **Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser aus Dachflächen ist generell der Versickerung auf dem Grundstück zu zuführen. Überschüssige Niederschläge sind in einem Graben im Süden des Geltungsbereichs, entlang der Bahnlinie dem Durchlass am Süd-Westen zuzuführen. Der Durchlass darf nicht verändert werden und muss dauerhaft frei bleiben.

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 (LBauO))
- 2.1.1 **Fassadengestaltung**
Wände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz- oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- 2.1.2 **Dächer**
Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad. Nebenanlagen, Garagen/Carports oder untergeordnete Bauteile können mit abweichenden Dachformen errichtet werden. Nebengebäude, Garagen und Carports sind als Flachdach mit einer Extensiven Begrünung auszubilden. Die Dachdeckung von Hauptgebäuden hat mit Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot bis braun oder grau zu versehen. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- 2.1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten**
Dachgauben und Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Ausbildung als Schiepp- oder Satteldachgaube
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Summe der Dachgauben einer Dachseite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelänge
- Abstand vom Ortsgang mindestens 1,0m
- Dachdeckung in Material und Farbe des Hauptdaches
- 2.2. **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Grundstücken, sofern nicht für Wege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 25% mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste ist dabei zu beachten. Die geforderten fünf Bäume sind in den Planzeichnungen enthalten.

- 2.2.1 **Anhang Pflanzenliste**
- | | |
|--|------------------|
| Bäume mit Stammumfang 10 bis 16 cm, 3 x verpflanzt | Acer platanoides |
| Spitzahorn | Castanea sativa |
| Eskkastanie | Juglans regia |
| Walnuss | Quercus robur |
| Stieleiche | Tilia cordata |
| Winterlinde | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Crataegus |
| Weiß-/Rotdorn | Magnolia kobus |
| Magnolie | Magnolia kobus |
| Zierapfel | Malus |
| Zierkirsche | Prunus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
- Hochstamm-Obstbäume:
Es sollen alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden.
- Sträucher: Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt
- | | |
|-----------------|---------------------|
| Felsenbirne | Melanolch |
| Deutzia | Deutzia |
| Hibiskus | Hibiscus |
| Hortensie | Hydrangaea |
| Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| Falscher Jasmin | Philadelphus |
| Strauchrose | Rosa div. Spec. |
| Spiere | Syringa vulgaris |
| Flieder | Berberis |
| Berberitze | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Ligustrum |
| Liguster | Acer campestre |
| Feldahorn | Cornus mas |
| Kornelkirsche | Cornus sanguinea |
| Hartriegel | Corylus avellana |
| Hassel | Lonicera xylosteum |
| Heckenkirsche | Prunus spinosa |
| Schlehe | Rosa canina |
| Hundsrose | Viburnum lantana |
| Schneeball | Frangula alnus |
| Faulbaum | Salix viminalis |
| Korbweide | |



3. Hinweise

- 3.1. **Altlasten und Altlagerungen**
Sofort Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährlichen Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 3.2. **Angrenzende Bahnanlage der Deutschen Bahn AG**
Sofort Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährlichen Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 3.3. **Archäologische Denkmalpflege**
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen.
Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies einbindet den Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe-Landesarchäologie.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Ort entfernt werden.
- 3.4. **Baugrund**
Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.
- 3.5. **Bodenschutz**
3.5.1. **Erdbeimischung**
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert werden und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggfls. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Auf die Empfehlung einer Langzeitradonmessung wird hierbei verwiesen.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vermischung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baurube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollte mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansatz von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölreithen) durchgeführt werden.
- 3.5.2. **Aufschüttungen**
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TRM20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.muelf.rlp.de) hingewiesen.
- 3.6. **Energie-/Gasleitungen**
Bei Vorhandensein von Gasleitungen ist der seitliche Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu beachten.

3.7. **Straßensituation und Zufahrt**
Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist verkehrsgerecht anzuschließen. Eine verkehrsgerechte Anbindung des Planungsgebiets ist vor dem ersten Einzug der Bewohner fertigzustellen. Bei einer Häufigkeit von Unfällen an der Zufahrtsstelle sind notwendige Maßnahmen erforderlich. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich (in Planzeichnung dargestellt) ist dauerhaft freizuhalten. Ggf. sind die bestehenden Parkbuchten durch die Gemeinde anzupassen. Pflanzen dürfen eine max. Höhe von 80 cm haben. Ebenso ist das Lichtprofil der L 546 und des Gehweges dauerhaft freizuhalten.
Die Standsicherheit der Landesstraße ist dauerhaft zu gewährleisten. Evtl. Straßenschäden im Rahmen der Baumaßnahme sind vom Vorhabenträger zu beheben. Auf die Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser geführt werden.
Eine Blendung (z.B. durch Solar-Photovoltaikanlagen) ist auszuschließen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinfeld hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die Einräumung der Gelegenheit zur Stellungnahme für die von der Aufstellung betroffenen Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wurden am 15.02.2018 nebst Anerkennung des Planentwurfes beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ebenfalls am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 22.03.2018 bis einschl. 23.04.2018 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2018 bis zum 23.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 14.06.2018 behandelt.
- Eine erneute (zweite) öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) und Beteiligung der Behörden (§ 4 a Abs. 3 BauGB) wurde am 14.06.2018 beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 28.06.2018 bis einschl. 30.07.2018 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2018 erneut beteiligt. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 13.09.2018 behandelt.
- Eine nochmalige (dritte) öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) und Beteiligung der Behörden (§ 4 a Abs. 3 BauGB) wurde am 13.09.2018 beschlossen. Ort und Dauer der nochmaligen Auslegung wurden am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 27.09.2018 bis einschl. 12.10.2018 nochmals öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2018 nochmals beteiligt. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 15.11.2018 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinfeld hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.11.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.
- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

076-012

..... Fertigung

Steinfeld, den 30.11.18

Dr. Steinbrecher, Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 12.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Datum: 19.11.2018 Maßstab:1:500

A+D	Architektur	Müller, Meermann + Partner	Lange Straße 79	info@e+d.eu
	Ingenieur		76530 Baden-Baden	www.e+d.eu
	Dienstleistungen	Freie Architekten, Part mbB	Fon 07221 / 30068-68	Fax 07221 / 30068-78