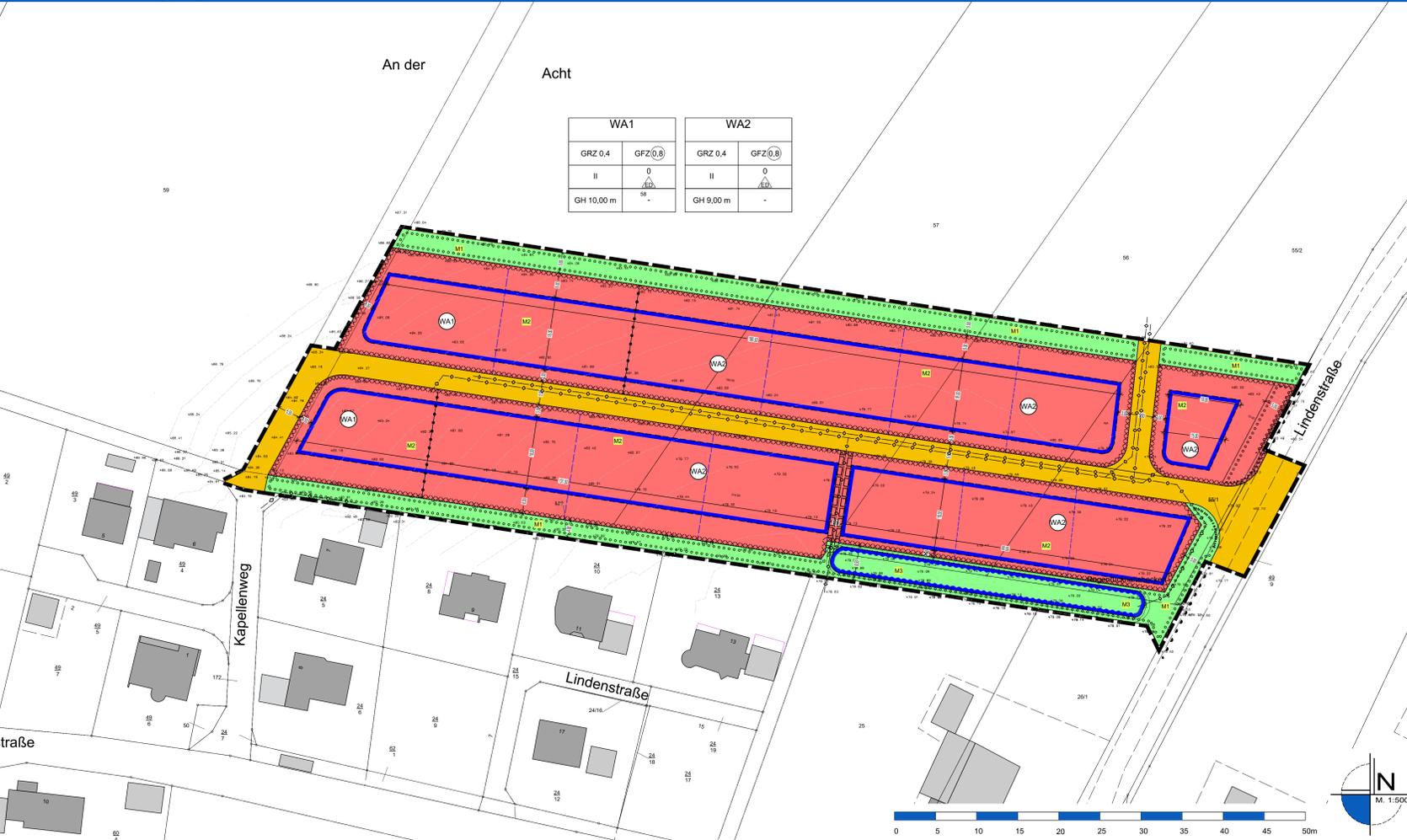


Ortsgemeinde Steffeln

Bebauungsplan "An der Acht"



WA1		WA2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	0	II	0
GH 10,00 m	0	GH 9,00 m	-

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 4 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO

Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO

Sonstige Planzeichen
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Sonstige Darstellungen

Textfestsetzungen

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pächtdächern,
- Flachdächern und fach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Trennwänden oder Teiltrennwänden

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m² (Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umliegung zum Sollanspruch).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 4 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garageneinfahrt einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garageneinfahrten können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

8. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Die Verkehrsflächen gemäß Abs. 11 der Planzeichnung festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsgründen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsgründe dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

10. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO)
1. Zahl der Stellplätze und Garagen
Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

2. Einfriedungen, Stützmauern
Als Einfriedungen sind zulässige Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilhöhe: 1,50 m), Laubhecken und Holzläune. Die Mauern müssen entweder mit einheimischen Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzraster oder Metallgitter kombiniert werden.

3. Grünordnerische und landspezifische Festsetzungen
1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
Im Plangebiet werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahme) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Ernsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. der Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode zu errichten. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung	Hestler, 150 - 175 cm hoch
Bäume II. Ordnung	Hestler, 125 - 150 cm hoch
Stäbelaub:	Hochstämme, 15 - 30 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
Sträucher:	2 verpflanzt, eine Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtanzahl aus den in den Pflanzelisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste A7 empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste F7 empfohlen.

Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)
4.200 m² überschreitender nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens:

- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste „A“ oder
- 1 Baum II. Ordnung gem. Liste „B“ oder
- 2 Obstbäume gem. Liste „C“ und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher gem. Liste „E“

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)
Entsprechend dem Planeintrag ist in der Planurkunde ist die herzustellende Rückhaltefläche in Erdbauweise, mit wechselnden Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Maßnahme 3)
Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. ä. zu verwenden. Um die Funktionsfähigkeit der privaten Versickerungsanlagen beurteilen zu können, sind Kunststoffkontrollschächte DN 600 auf der Grundstücksgrenze vorzusehen (siehe hierzu Entwurfskonzept zum Bebauungsplan). Es wird empfohlen, das auf überschüssigen Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Textfestsetzungen

11. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien
Gemäß § 20 BauNVO ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verweidung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung von Risikogebieten gemäß § 6a (6a) BauNVO
Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberflächliche Abflüsse i. S. des § 78(d) WHG entstehen können. Im Osten des Plangebietes verläuft eine Tiefenlinie, entlang derer sich nach Starkregeneignissen Oberflächenabfluss konzentriert. Darüber hinaus können Oberflächenabflüsse sich im Südwesten des Plangebietes und entlang der L 25 konzentrieren. Infolge dieser starken Abflusskonzentrationen sind Teile des Plangebietes und besonders auch die umherlagende Bebauung überflutunggefährdet (Hochwasserinfopunkte des Landesamtes für Umwelt, Karl 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Für die Planvollzugsüberwachung wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregeneignisse gegeben. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsüberwachung auf der Grundlage der konkreten Ortssituation vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauteilen sind in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschoss und „Vollaufbau“ zu vermeiden
- Als Empfehlung, Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit 100m³ je versiegelter Fläche (Beispiel: 1200 m² Dachfläche * 100 l/m² = 120.000 l = 120 m³ Volumen)
- Installation von Rückhaltebehältern in die Hausanschlüsse der Abwasserkanalanschlüssen

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN
1. Bei Befazzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (FzB, 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befazzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Orthlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden entsprechende Baugrunderhebungen empfohlen.

3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 26 „Bodenschutz in der Umweltpolitik nach BauNVO“. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkw/Abteilung_5_Bodenschutz_in_der_Umweltpolitik_nach_BauNVO_Informationen_InfoBlatt_26_2009Stand_05_2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist die Genehmigungsbehörde ein Entsorgungszentrum vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sind zu beachten.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht hingewiesen (§§ 16-20 DStHG RL) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

5. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geeigneter Baumaterialien ist das Merkblatt „unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baupflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können, zu beteiligen.

6. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Brockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachzahl (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baueingetmungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAfV vom 23.03.2015 heranzuziehen.

7. Sollen sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2014 (BGBl. I S. 1214), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
- Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 05.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert wurde.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserrahhaltungsgezet (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 400) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263, 265).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (GenO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2024 (GVBl. S. 88).
- Erneuerbare-Energie-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 v. 5.2.2024 Nr. 53.

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

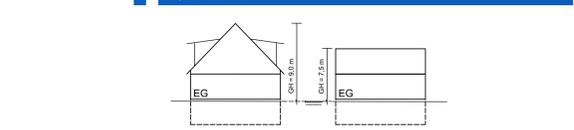
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Ortsgemeinde Steffeln hat am 02.12.2021 gemäß § 2 (1) der Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Acht" gem. § 3 (2) BauNVO der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Acht" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</p> <p>Dieser Bebauungsplannentwurf einschließlich der Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Acht" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauNVO als Satzung</p> <p>Die Ortsgemeinde Steffeln hat am 04.11.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplannentwurf während der Ausgabefrist vorgelegt werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nachkommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Die erneute Offenlegung wurde in der Zeit vom ____ 2024 bis einschließlich ____ 2024 durchgeführt.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steffeln hat am ____ 2024 den Bebauungsplan "An der Acht" als Satzung beschlossen.</p> <p>BESCHLOSSEN</p>
<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>	<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>	<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Ortsgemeinde Steffeln sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.</p>	<p>Anordnung der Bekanntmachung</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauNVO angeordnet.</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am gem. § 10 (3) BauNVO ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsdienstverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanniederingung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p>
<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>	<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>	<p>Steffeln, den ____</p> <p>Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin</p>

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,00 m	-
Bauweise		

Höhenlinie Höhenkote: z.B. 480,50 siehe Planeinschrieb

Systemskizze



Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP August 2021.

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Zahl der Vollgeschosse
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA1: Gebäudehöhe max. 10,00 m
WA2: Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugsprinzip gemessen.

Als unterer Maßbezugsprinzip gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenansig gelegenen Gebäudeaufbauten. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauszugang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugsprinzips ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die den Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
5. Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
6. Betriebe des Betriebsgewerbes,
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für Verwaltungen,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA1: Gebäudehöhe max. 10,00 m
WA2: Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugsprinzip gemessen.

Als unterer Maßbezugsprinzip gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenansig gelegenen Gebäudeaufbauten. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauszugang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugsprinzips ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA1: Gebäudehöhe max. 10,00 m
WA2: Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugsprinzip gemessen.

Als unterer Maßbezugsprinzip gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenansig gelegenen Gebäudeaufbauten. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauszugang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugsprinzips ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

5. Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächennormen
Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenmässe

6. Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung

7. Ordnungsgemäßer Umgang mit wasserführenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wasserführenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.

8. Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen

9. Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Kompensationsmaßnahmen (K)

Maßnahme 1 (K1): Anpflanzung einer Strauchhecke aus autochthonen Arten
Die Planzeichnung zeigt die in der Planurkunde festgesetzte Fläche einer Strauchhecke aus autochthonen Arten entwickelt werden. Dabei sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Es sind heimische Sträucher: 2 verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch, zu verwenden sind.
- Die Pflanzung ist als „Gehölzhecke Dreieck“ auszuführen. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschichtiges Dreieck. Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, daraus ergeben sich eine Pflanzung von ca. 30 Sträuchern pro Heckenstrecke. (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).
- Die festgesetzte randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind nur bis auf eine Höhe von 2 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Erde Februar) zulässig.
- Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen Pflanzen für die Heckenstrecken gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

• Prunus spinosa - Schiele, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 90-100 cm	
• Crataegus monogyna - Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Cornus mas - Kornelkirsche, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Cornus avellana - Haselnuß, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Prunus spinosa - Schiele, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Prunus spinosa - Schiele, verpflanz (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 90-100 cm	
• Crataegus monogyna - Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Cornus mas - Kornelkirsche, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Cornus avellana - Haselnuß, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm	
• Prunus spinosa - Schiele, verpflanz (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 90-100 cm	

Externe Kompensationsmaßnahme (K)
Um den Kompensationsbedarf zu decken, soll das Okonto OEK-072023-92OKO2 (teilweise) der Gemeinde herangezogen werden. Hier wurde ein intensiver Fichtenforst LAJ entlang des Oosbach entlichtet und einen Laubmischwald mit einheimischen Arten entwickelt. Hier bildet sich momentan ein naturnaher, bachnaher Wald aus Erlen, Weiden und Birken. Damit ist der Kompensationsbedarf von 56.266 Wertpunkten gedeckt.

Es werden 12800 m² aus dem Okonto OEK-072023-92OKO2 abgebucht.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen
K1: In der auf dem Baugangnis nachfolgenden Planperiode

Hinweise Vermeldungsmaßnahmen
Y1: Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März = vor Beginn der Brutzeit)
Z2: Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
V3: Verzicht auf Nachtaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen
V4: Beschränkung der bauseitigen Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
V5: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächennormen
V6: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenmässe
V7: Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
V8: Ordnungsgemäßer Umgang mit wasserführenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wasserführenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
V9: Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen
V10: Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Pflanzliste

Pflanzenlisten	Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Liste „B“ - Bäume II. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus
Quercus petraea	Traubeneiche	Juglans regia
Tilia cordata	Weidenleite	Salix caprea
		Prunus avium
		Sorbus aucuparia
		Sorbus torminalis
		Elaeagnus
Liste „C“ - Sträucher	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
Cornus sanguinea	Butterdorn	Clematis l. A.
Corylus avellana	Haselnuß	Waldrebe
Crataegus monogyna	Hasel	Hedera helix
Elyonurus europaeus	Weißdorn	Hydrangea petiolaris
Lonicera xylosteum	Pfaffenblüthen	Lonicera l. A.
Rhamnus cathartica	Heckenkirsche	Parthenocissus l. A.
Rosa canina	Kreuzdorn	Vitis rotifolia
Rosa tomentosa	Hundrose	Vitis vulp.
Salix caprea	Filzrose	Wistaria l. A.
Salix purpurea	Salweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)
Sambucus nigra	Purpurweide Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Liste „E“ - Obstgehölze		
Apfelhortensie	Goldrainne	Landbienen-Renette
Bitterleib-Steinbock	Gräfensteine	Ontario
Böhmischer Apfel	Jakob-Fischer	Winterrambour
Boskop	Jakob-Leibel	Zuccalmaglio-Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	
Eisapfel		
Alexander-Lucas	Gelber Butterbirne	
Claudio Läubing	Gute Luise	