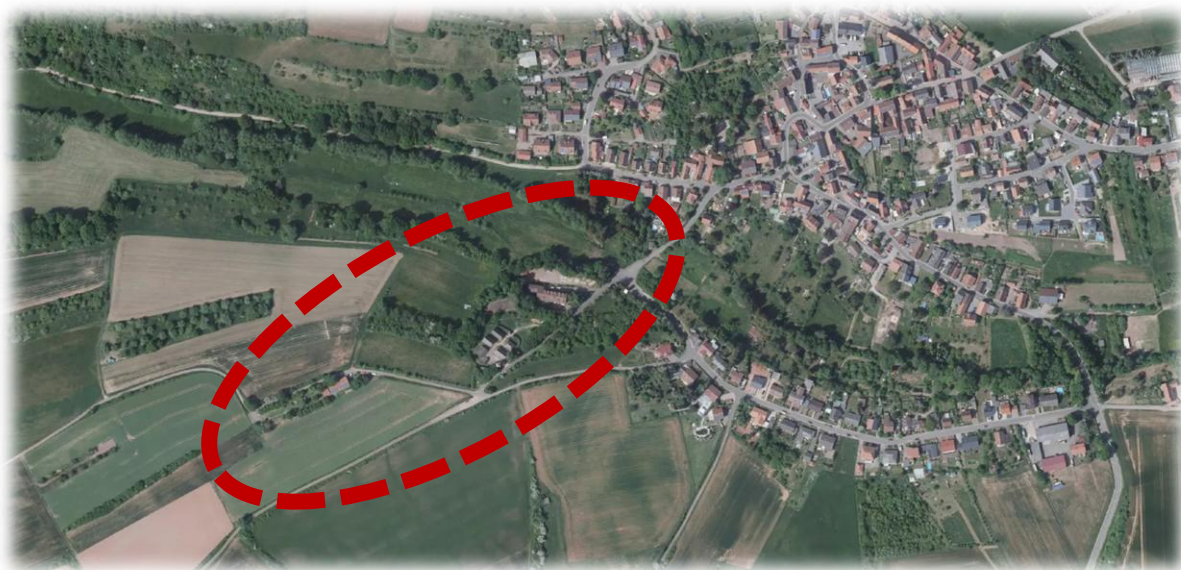




Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“

im Verfahren nach § 9 BauGB in der Gemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Textliche Festsetzungen Vorentwurf



November 2025



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Steinbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Steinbach
Bürgerhaus
Donnersberger Straße
67808 Steinbach

Steinbach,

den

Herr Dirk Schneider
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im November 2025

(Stempel, Unterschrift)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58, in der derzeit aktuellsten Fassung
- Bauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S.162).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO - Zweckbestimmung "Tourismus"

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festgesetzt.

Zulässig sind

- - Anlagen und Einrichtungen, die der Ausübung touristischer Aktivitäten Ferienwohnen und der Gesundheitsförderung dienen. Dazu gehören u. a. Allgemeinmedizinische Arztpraxis, therapeutische Nutzungseinheiten und z. B. auch Physio- und Ergotherapie.
- Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, „sonstige Gewerbe, die mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes im Einklang stehen (Beratungsangebote oder Naturcampus für Projekte des Naturschutzes und zur umweltpädagogischen Sensibilisierung) die der Zweckbestimmung des Sondergebiets Tourismus entsprechen.

Es sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

SO 1: Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze

- Tinyhäuser
Zulässig sind Häuser für Ferienwohnungen bis zu einer Grundfläche von 50 m².
- Wohnmobilstellplätze mit Freibereich
Zulässig sind maximal 10 Standplätze für Wohnmobile sowie notwendige technische Betriebsgebäude/-anlagen (Servicestation für Frischwasser und Abwasser, Versorgungspoller „Elektro“) und Zufahrten



SO 2: Gesundheitszentrum mit Miet- und Ferienwohnungen

Zulässig sind;

Miet- und Ferienwohnungen.

Allgemeinmedizinische Arztpraxis, mit

Therapeutische Nutzungseinheiten z. B. auch Physio- und Ergotherapie

Die Nutzungsverhältnisse werden dabei bezogen auf die nutzbare Gebäude- und Geschossflächen wie folgt festgesetzt:

- 40 % allgemeines Wohnen (kann in touristisches Wohnen oder gewerblich genutzte Allgemeinmedizinische Nutzfläche umgewandelt werden)
- 40 % touristisches Wohnen
- 20 % Gewerbe (kann in touristisches Wohnen umgewandelt werden)

SO 3: Keltendorf

Zulässig ist das als Freilichtmuseum angelegte Gelände mit Gebäuden und Erlebnisbereichen.

SO 4 Pfälzerwaldhütte

- Zulässig sind Gastronomie mit Inhaberwohnung und die touristische Beherbergung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grund- und Geschossflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten. Ausnahmen und Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Im SO 1 Gebiet (Tinyhäuser) dürfen die Gebäude eine Grundfläche von 15 m² bis 50 m² nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Sondergebiet „Tourismus“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Wirtschafts- oder katastermäßig bestehende Wirtschaftswege.



6. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Laubbach einschließlich des 10,0 m Ufersteifens.

Zulässig sind innerhalb dieser Flächen die Schaffung und Entwicklung von „Erlebnisräumen für Wasser und Natur“. Innerhalb dieser Erlebnisräume für Natur und Wasser sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen und naturnahe Erlebnispfade mit Bachquerungen (Furten mit Trittsteinen) zulässig.

7. Flächen für Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger (öffentliche Wasserversorgung) werden Leitungsrechte festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Die Leitungstrassen werden mit Leitungsrechten gesichert.

8. Landespflegerische Maßnahmen: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Laubbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

W1: Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes.

Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von 10,0 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme durch Umwandlung von Wald (§ 14 (1) LWaldG, RLP)

Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldflächen in eine Waldumbaufläche direkt angrenzend an die Siedlungsentwicklung und das festgesetzte Sondergebiet Gesundheitszentrum ist der in der Planzeichnung festgesetzte

Wald auf der Teilfläche W1 und der Breite von 10,0 m wie folgt zu unterpflanzen:



- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingrif-felter, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Festsetzungen nach LBauO RLP Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen durch die Übernahme in den Bebauungsplan.

1. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist zulässig. Für die Bestandsgebäude im SO 2 und SO 4 sind geneigte Dächer bis zu 45° zulässig.

Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist zwingend vorzu-sehen bei einem Dachumbau.

Im SO 1 Gebiet sind geneigte Dächer von 0-25° zulässig. Die Begrünung dieser flach geneigten Dächer ist vorgeschrieben und wird festgesetzt. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zu-wege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschafts-gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzarten sind der Artenliste des Anhangs als Empfehlungen zu entnehmen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen. Auf-füllungen und Böschungen dürfen nicht in den 10 m breiten Streifen zur Entwicklung des Laub-bachs hineinragen.

C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

Schutz von Leitungen / Koordination der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Versor-gungseinrichtungen der Pfalzwerke AG Ortsnetzversorgung Steinbach. Das Trafogebäude wird festgesetzt als Fläche für Versorgungsanlagen. Auch der bestehende Funkmast im Plangebiet wird nachrichtlich festgesetzt als eine Anlage innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen.

Straßenbeleuchtung (Leuchten)

Im Plangebiet befinden sich in der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche unterirdische Strom-versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tat-sachliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maß-nahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und



Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiben abzuklären.

Schutz vor Hochwasser

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Ableitung des Oberflächenwassers während der Starkregenereignisse werden die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen (angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Mulden und Gräben) empfohlen.

Landesarchäologie:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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 Maßnahmen erforderlich.
4. Sollten bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) angetroffen werden, sind diese selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.



PFLANZLISTE – ARTENLISTE (Anhang)

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Walnuß (*Juglans regia*),
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Wildapfel (*Malus silvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Zwetschge (*Prunus domestica*),
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Traubekirsche (*Prunus padus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Waldhasel (*Corylus avellana*),
Eingegriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*),
Linguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrose (*Rosa canina*),
Salweide (*Salix caprea*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)



Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im November 2025

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb