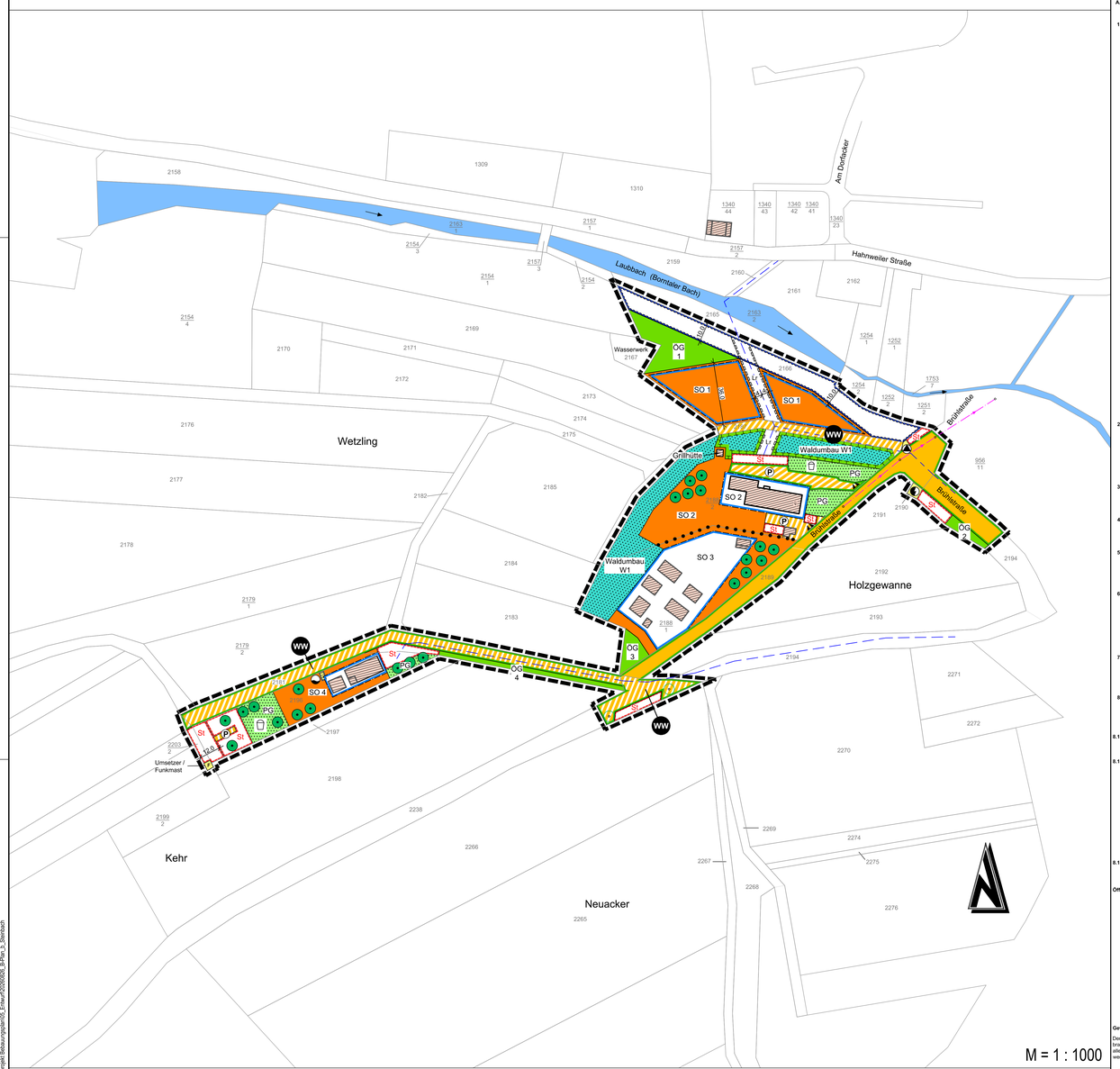
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "TOURISMUS UND GESUNDHEITSZENTRUM" IN DER GEMEINDE STEINBACH AM DONNERSBERG, VG WINNWEILER



Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Steinbach hat am 03.11.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 28.11.2025 wurde gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert.

Vom 01.12.2025 bis 09.01.2026 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt und darum gebeten Angaben zum Umweltbericht zu machen.

_____, den _____
Gemeinde Steinbach

Am 20.08.2026 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... durchgeführt.

Vom ..... bis ..... wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____, den _____
Gemeinde Steinbach

Die Gemeinde Steinbach hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 06.07.1998 und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

_____, den _____
Gemeinde Steinbach

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

_____, den _____
Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

GENEHMIGT

_____, den _____
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

_____, den _____
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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 und Gesundheitszentrum"

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Gesundheitszentrum" 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. Das SO Gebiet dient überwiegend touristischen, freizeitbezogenen, kulturellen, bildungsbezogenen und gesundheitstouristischen Zwecken.
- Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, „sonstige Gewerbe, die mit der Zielsetzung des Bebauungplanes im Einklang stehen (Beratungsangebote oder Naturcampus für Projekte des Naturschutzes und zur umweltpädagogischen Sensibilierung) die der Zweckbestimmung des Sondergebiets Tourismus und Gesundheitszentrum 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 und
Therapeutische Nutzungseinheiten z. B. auch Physio- und Ergotherapie

Die Nutzungsverhältnisse werden dabei bezogen auf die nutzbare Gebäude- und Geschossflächen wie folgt festgesetzt:
- 38 % allgemeines Wohnen (kann in touristisches Wohnen oder gewerblich genutzte Allgemeinmedizinische Nutzfläche umgewandelt werden)
- 27 % touristisches Wohnen
- 35 % Gewerbe (kann in touristisches Wohnen umgewandelt werden)

SO 3:
Zulässig sind:
Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der touristischen, freizeitbezogenen, kulturellen, bildungsbezogenen oder gesundheitstouristischen Nutzung dienen. Hierzu gehören insbesondere auch Einrichtungen für Museen (museale Einrichtungen), Ausstellungen, zur historischen und kulturellen Vermittlung, Erlebnisangebote und Veranstaltungen sowie sonstige touristische Einrichtungen mit wechselnden thematischen Schwerpunkten.

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 und Gesundheitszentrum" 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 Uferstreifens.
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)

8.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen

V1: Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß.

V2: Verwendung oberflächenwasser Beläge für die Befestigungen von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen, um Niederschlagswasser zurück zu halten und den Abfluss zu verzögern.

V3: Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken.

V4: Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten für Eingrünungsmaßnahmen zum Schutz der einheimischen Fora und als Lebensraum für die heimische Tierwelt.

V5: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3,000 - 400 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

V6: Schutz des bestehenden Baumbestandes bei Bau- und Umbaumaßnahmen gemäß DIN 18920.

8.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffswirkungen

Auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Öffentliche Grünflächen:

OG1:
Die öffentliche Grünfläche OG1 ist als extensiv gepflegte, mäßig artenreiche Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit Regiosaatgut „Frischwiese" aus dem Herkunftsgebiet 9 einzusäen und extensiv zu pflegen. Sie ist 2- mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Die 1. Mahd sollte zum Schutz von Wiesenbrütern nicht vor dem 15 Juni, die 2. ca. 8 Wochen später erfolgen. Das Düngen der Wiese ist ebenso wie das Mulchen der Fläche nicht gestattet.

OG2:
Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG2 bereits vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

ÖG3:
Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche bereits vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

OG4:
Die mit einem Gräser-Kräuter-Saum bewachsene öffentliche Grünfläche OG4 bleibt als relativ artenarmer Saum im Straßenrandbereich erhalten.

Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen südlich des Laubachs wird aus der Nutzung genommen und als mäßig artenreiche, brachgefallene Feltweide gepflegt. Um eine Verbuschung insbesondere mit Brombeere zu verhindern wird die Fläche alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut abgeräumt. Aufkommende Bäume sollen bei der Mahd ausgegrenzt und erhalten werden.

Waldumbau W1:

In den öffentlichen Waldflächen innerhalb des Plangebietes wird die private Nutzung der Flächen untersagt. Sie sind von Störungen freizuhalten, Unterwuchs kann sich frei entwickeln. In Absprache mit dem örtlichen Revierförster sollte die bestehende Artenzusammensetzung durch die Pflanzung von weiteren Laubbäumen ergänzt werden.

Private Grünflächen

SO1:
Die nicht überbauten Flächen des SO1 sind als mäßig strukturreiche Grünflächen mit Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Folgende Einzelmaßnahmen sind umzusetzen:
- Pflanzung von 12 Laubbäumen:

Pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich natürlich vorkommende Wuchsformen (im Handel erhältliche Säulenformen sind nicht zulässig)
- Pflanzung von Sträuchern auf 365 m² Grundstücksfläche

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist zudem mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- Anlegen von Sonderbiotopen

Um die Lebensraumvielfalt für die heimische Fauna weiter zu erhöhen sind außerdem mindestens 5 Sonderbiotope anzulegen. Folgende Maßnahmen sind möglich:
- o Lesesteinhaufen: Grundfläche mindestens 5 m², Höhe mindestens 1 m
- o Trockenmauer mit folgenden Mindestmaße: Breite 0,5 m, Höhe 1 m, Länge 5 m
- o Totholzhaufen: Grundfläche mind. 5 m², Höhe mind. 1,5 m
- o Teich: Mindestfläche 10 m²
- o Insektenniststand

Alle Sonderbiotope sollen zusätzlich durch offene Sandflächen ergänzt werden

SO2:
Die privaten Grünflächen im Umfeld der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzneupflanzungen sind zu 70 % heimische, standortgerechten Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen (Nadelgehölzen) sowie das Anlegen von Hecken mit Kirschlorbeer sind nicht gestattet.
Der bestehende Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten, zu pflegen und ggf. durch Neupflanzungen zu ersetzen oder zu ergänzen.

SO3:
Die privaten Grünflächen im Umfeld der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzneupflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechten Bäume und Sträucher zu verwenden. Der bestehende Baumbestand ist vollständig zu erhalten, zu pflegen und ggf. durch Neupflanzungen zu ersetzen oder zu ergänzen.

SO4:
Die privaten Grünflächen im Umfeld der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzneupflanzungen sind zu 70 % heimische, standortgerechten Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen (Nadelgehölzen) sowie das Anlegen von Hecken mit Kirschlorbeer sind nicht gestattet. Der bestehende Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten, zu pflegen und ggf. durch Neupflanzungen zu ersetzen oder zu ergänzen

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 vorzusehen 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 Schichtstärke 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 Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzarten sind der Artenliste des Anhangs als Empfehlungen zu entnehmen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen. Auffüllungen und Böschungen dürfen nicht in den 10 m breiten Streifen zur Entwicklung des Laubbachs hineinragen.

C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Schutz von Leitungen / Koordination der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen 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 Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erforderniss von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber 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:

Hinweis:
Im Planungsgebiet befinden sich gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfleisen, Meriline) befinden. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen, Unmittelbar sind derartige vorgefundene und festgestellte Objekte der Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE - und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen; die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen."

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL.19/8, 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 evt. 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 Planerungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bodenschutz / Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Teil SO 4 im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als erfasste und nicht altlastverdächtig eingestuften Altablagerung mit der Reg.-Nr. 317 00 000 - 0295 (Altlagerungsstelle Steinbach, In der Kehr).

Bei einer baulichen Erweiterung oder Veränderungen ist zu empfehlen:

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte im Rahmen der Umweltprüfung entsprechende Untersuchungen der Altablagerung und eine Gefährdungsabschätzung für die künftige Nutzung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro vorgenommen werden. Das entsprechende Gutachten ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Bewertung vorzulegen.

Telekom

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

PFLANZLISTE - ARTENLISTE (Anhang)

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen, alle Gehölze sind mit Verbissschutz zu versehen.

Artenliste:

Bäume I. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Bäume II. oder III. Ordnung im Straßenrandbereich, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

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

SO — Sondergebiet (§11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- Fahr- und Wirtschaftsweg)
- WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- P — Private Zufahrt
- St — Stellplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Einrichtung und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektro / Trafogebäude
- Wasser
- Abfall
- F — Funkmast

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- PG — Private Grünfläche
- ÖG — Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Laubbach mit Uferbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, 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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- W1 — Teilfläche für Waldumbau

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- FWRR — Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Lr — Leitungsrecht
- in schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Bestandsgebäude
- Fließrichtung Gewässer
- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanal

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	Vollgeschoßanzahl
Bauweise	Dachart Dachneigung

SO 1 Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze	
0.3	-
o	PD / FD 0 - 12%

SO 2 Gesundheits-zentrum	
0.4	III
o	SD / PD 15-45%

Bauweise:
o : offene Bauweise
a : abweichende Bauweise

Dachart:
PD Pultdach
SD Satteldach
FD Flchdach

SO 3	
0.3	-
o	

SO 4 Pfälzerwaldhütte	
0.3	II
o	SD / PD 15-45%

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 385).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151),
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08,04,2022 (GVBl. S. 118),

E N T W U R F

c - Einarbeitung der Textlichen Festsetzung	Fetsch	Franzreb	26.08.2026
b - Einarbeitung nach §§ 3, 4(1) BauGB)	Fetsch	Franzreb	12.05.2026
a - Einarbeitung der Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 9.12.2024	Fetsch	Franzreb	13.12.2024
Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG
Bauherr / AG
Gemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler

Projekt Bez.
Bebauungsplan Sondergebiet "Tourismus und Gesundheitszentrum" in der Gemeinde Steinbach am Donnersberg

Datum

Maßstab	Anlage	Zeichnung
1:1000		Bebauungsplan

Blattgröße	Blatt Nr.		Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung
1.320 / 0.700	1	Zeichen		Franzreb	Fetsch	
		Datum		August 2026	August 2026	

Entwurfsverfasser

Projekt Nr. 2024008

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof
www.iPlan4u.de
u.franzreb@iplan4u.de
Tel.: 06362 3080282

Datum August 2026

iPlan4u consult GmbH

Z:/iPlan4u/Projekte/2024/2024008_Steinbach Bebauungsplan Tourismus/20_BUEB/1_Teilprojekt Bebauungsplan/05_Entwurf/20260506_B-Plan_3_Steinbach