

**Ortsgemeinde Steinbach  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

**Aufstellung des  
Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**Aufgestellt: Rockenhausen im Juni 2020**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Steinbach  
Susanne Röss (Ortsbürgermeisterin)  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Steinbach  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan ( <i>Satzung</i> )	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung	

**Ortsgemeinde Steinbach**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**Aufstellung des**  
**Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen und Begründung**

Steinbach, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
S. Röss, Ortsbürgermeisterin

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A11. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

### **C Hinweise**

---

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Schutz Mutterboden
- C 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 7. Brandschutz / Trinkwasser
- C 8. Sonstige Unklarheiten
- C 9. Erdwärme
- C 10. Siedlungsentwässerung
- C 11. Kampfmittel

### **D Anhang zum Satzungstext**

---

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

---

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“**

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

---

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO wie
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
- im Baugebiet allgemein zulässig sind.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet unzulässig sind.

#### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

---

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,35 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | : | 0,8 (GFZ)  |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II         |
- b. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.

- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

---

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

---

**A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

---

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- c. Dabei sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

---

**A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

---

- a. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

---

**A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Straßenverkehrsfläche „Friedhofstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Baugebietes im Bestand festgesetzt.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Plangebiets festgesetzt.  
Die Gesamtstraßenraumbreite wird mit 6 m festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde als Ringschließung mit einem zusätzlichen Straßenstich dimensioniert, um zukünftig eine Siedlungserweiterung in nördlicher Richtung zu ermöglichen.
- c. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich der Friedhofstraße als „Parkplatz“ festgesetzt.



---

## **A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr! Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

---

## **A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
  
- b. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

- c. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- d. Das Anlegen von Steingärten ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- e. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche entlang des öffentlichen Parkplatzes ist dem Erfordernis entsprechend mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- f. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche entlang des Friedhofs ist dem Erfordernis entsprechend mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten um eine visuelle Abgrenzung zum angrenzenden Friedhof herzustellen.
- g. Um eine zukünftige Siedlungserweiterung in nördlicher Richtung zu ermöglichen, wird vorläufig auf eine Begrünung des nördlichen Baugebietsrandes verzichtet.

#### **A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

---

Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

#### **A 11. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

---

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde eine grobe Voruntersuchung zur möglichen Entwässerung im Plangebiet erstellt. Der hierfür angefertigte Übersichtslageplan orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten.

Die Grundkonzeption eines möglichen Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Die Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet sollte so gestaltet werden, dass gegenüber

dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Die Entwässerung im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung sollte im Trennsystem erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser könnte in Richtung Friedhofstraße an den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser könnte im Sinne einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung leitungsgebunden zu einer der beiden östlich gelegenen zur Verfügung stehenden Flächen (Flurstk.-Nr. 1783 und 1972) abgeleitet werden, auf denen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant werden sollten, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren.

#### **A 12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Starkstromkabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Eine Überbauung der Kabelleitung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen) und die Bepflanzung der Schutzstreifen Flächen sind unzulässig. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

---

#### **Dachform und Dachneigung:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer. Weiterhin sind Dachaufbauten jeglicher Art, ab zwei Vollgeschossen unzulässig.

### **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**

---

- a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.
- b. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Planstraße A sowie Friedhofstraße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.
- c. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei einer terrassenförmigen Anordnung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen den Stützmauern einzuhalten.

## **C Hinweise**

---

### **C 1 Kulturdenkmäler**

---

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) 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.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

---

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkennung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

#### **C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen**

---

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

#### **C 5 Schutz des Mutterbodens**

---

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **C 6 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Über das Plangebiet verläuft außerdem eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

## **C 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.



## **C 8 Sonstige Unklarheiten**

---

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

## **C 9 Erdwärme**

---

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

## **C 10 Siedlungsentwässerung**

---

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde eine grobe Voruntersuchung zur möglichen Entwässerung im Plangebiet erstellt. Der hierfür angefertigte Übersichtslageplan orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten.

Die Grundkonzeption eines möglichen Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Die Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet sollte so gestaltet werden, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Die Entwässerung im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung sollte im Trennsystem erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser könnte in Richtung Friedhofstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser könnte im Sinne einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung leitungsgebunden zu einer der beiden östlich gelegenen zur Verfügung stehenden Flächen (Flurstk.-Nr. 1783 und 1972) abgeleitet werden, auf denen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant werden sollten, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

## **C 11 Kampfmittel**

---

Das Unternehmen Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH wurde durch die Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler mit einer Kampfmittelvorerkundung beauftragt. Hierbei erfolgte eine Beweissicherung durch eine kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. In dem Gutachten vom 20. März 2019 konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden, demnach besteht gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung kein weiterer Handlungsbedarf (Kategorie 1). Unabhängig davon gilt jedoch, dass Kampfmittelfunde gleich welcher Art, unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden sind. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Steinbach, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**S. Röss, Ortsbürgermeisterin**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.**

## **D Anlage zum Satzungstext**

### **D 1. Pflanzliste**

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### **◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### **◆ Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

## **E Begründung**

### **E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass**

---

Die Ortsgemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ (A ~ 1,3 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) mit 13 Bauplätzen zu schaffen. Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Steinbacher Siedlungsrandes in östlicher Richtung dar, welcher aktuell der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, somit wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen.

Das Bebauungsplanverfahren „Zum Hochwaldblick Teil A“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB, somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Anschluss an die öffentliche Erschließung erfolgt über die Friedhofstraße und anschließend im Planbereich über die Planstraße A. Die Entwässerung sollte im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser könnte in Richtung Friedhofstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser könnte im Sinne einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung leitungsgebunden zu einer der beiden östlich gelegenen zur Verfügung stehenden Flächen (Flurstk.-Nr. 1783 und 1972) abgeleitet werden, auf denen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant werden sollten, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren. Detaillierte Aussagen zur Entwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden. Es ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu beauftragen.

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Sinne einer sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden sollen.

## **E 2.    Verfahrensablauf**

---

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ in der Ortsgemeinde Steinbach sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Steinbach hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll ( $A \text{ ca. } 9.503 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.326 \text{ m}^2$  [Bruttobauland  $\times$  GRZ<sub>max</sub> = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens im Innenbereich nach § 13a, sowie nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler ortsüblich am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Steinbach vom \_\_\_\_\_ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am \_\_\_\_\_. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat Steinbach die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ gebeten. \_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am \_\_\_\_\_ durch den Ortsgemeinderat statt.

Der **geänderte** Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulicher Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Steinbach vom \_\_\_\_\_ angenommen.

Der Beschluss zur **erneuten** öffentlichen Auslegung erfolgte am \_\_\_\_\_. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „**Februar 2020**“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat Steinbach die **erneute** Behördenbeteiligung gem. **§ 4a Abs. 3** BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „**Februar 2020**“ gebeten. \_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am \_\_\_\_\_ durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.



### **E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Hochwaldblick Teil A“ umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, Januar 2015) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 184/6, 467/9, 184/6, 1909, 1976, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193/2, 193, 192, 191, 183 und 182 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

### **E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsfassung, Stand: 06/2018) ist der Planbereich des Baugebiets "Zum Hochwaldblick Teil A" bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

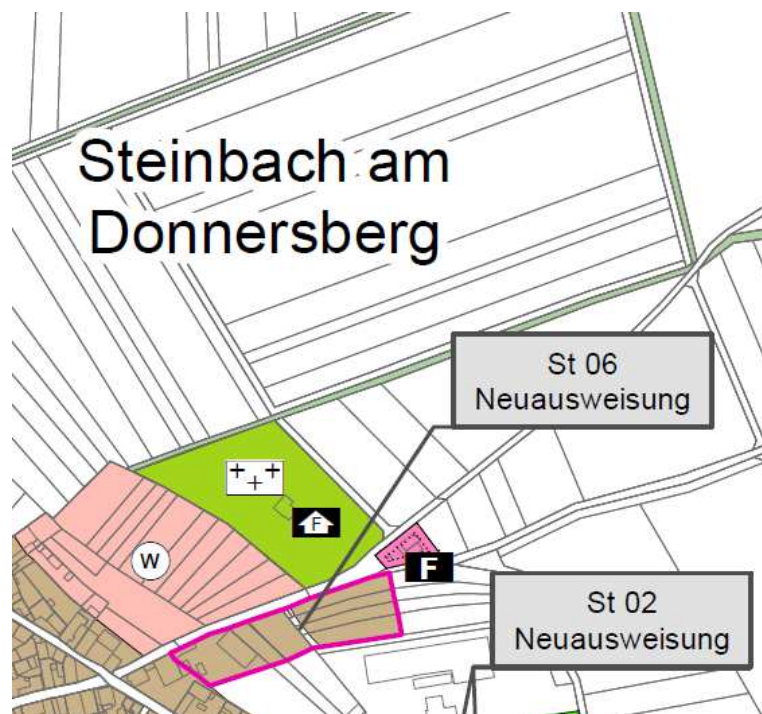


Abbildung 1: Auszug aus dem Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler

Die Satzung in der vorgelegten Planfassung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

## **E 5. Planinhalte und Abwägung**

---

### **E 5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Entwicklung eines Baugebietes, dass sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnen soll, wird gemäß Planurkunde ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um im Plangebiet eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Demgegenüber sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nicht zulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr, störende Werbemittel und ein umfangreiches Besucheraufkommen verbunden, was u. a. auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnte. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

### **E 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, in dem Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 orientierend an der rechtlichen Obergrenze, gemäß BauNVO festgesetzt wurden.

Da im Plangebiet die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (9 m ü. OK Planstraße A) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, soll zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt werden, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

### **E 5.3 Bauweise**

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hausformen zulässig sind.

#### **E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sein. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohnung auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

Zum besseren Verständnis wird ergänzend angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden. Carports stellen überdachte Stellplätze dar, welche jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen“ (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen formalrechtlich gleichzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterscheiden Garagen und Carports im Hinblick auf ihre visuell-ästhetische Wirkung für die Wahrnehmung des Straßenraums.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. 1 Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

#### **E 5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die „Planstraße A“ mit einer Mindestbreite von 6,0 m dimensioniert, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs gewährleistet werden. Des Weiteren wird in der Konzeption der Verkehrsflächen die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung durch einen zusätzlichen Straßenstich berücksichtigt.

### **E 5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

### **E 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten werden, unabhängig von §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (keine öffentlich-rechtlichen Ausgleichsverpflichtungen) unter A 9 landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes verbunden werden können, zu minimieren. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen.

### **E 5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

### **E 5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Das Leitungsrecht wird für einen Entwässerungskanal der Verbandsgemeindewerke Winnweiler gesichert.

### **E 5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft

erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

### **E 5.11 Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozesses dokumentiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2020 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ in der Gemarkung von Steinbach gebeten.

Am 26.02.2020 wurde die Offenlage gemäß § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der o.g. Bebauungsplanentwurf wurde am 11.03.2020 zur Einsichtnahme offengelegt. Im Zeitraum vom 17.03.2020 bis einschließlich 07.05.2020 wurde die Offenlage, aufgrund der Corona-Pandemie unterbrochen. Die Fortsetzung der Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 20.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	Bauer Norbert, Steinbach			
2.2	Brutscher – Sawruk Christel, Kirchheimbolanden			
2.3	Dietz – Dexheimer Hannelore, Steinbach	30. März 2020		X
2.4	Engel Heiko, Steinbach	18. März 2020	Schreiben	
2.5	Engel Klaus Peter und Doris Luise, Steinbach	10. März 2020	Schreiben	
2.6	Heeger Birgit, Steinbach			

2.7	Mann Willi und Helga, Steinbach			
2.8	Müller Thomas, Steinbach			
2.9	Becker Walter, Steinbach			
2.10	Ertel Elisabeth, Gleisweiler			
2.11	Ortsgemeinde Steinbach			
2.12	Hack Fritz Peter, Kaiserslautern			
2.13 a	Rae Dr. Willenbacher u. Frau Karlin / VG, Kaiserslautern			
2.13 b	Karlin Hans, Steinbach			
2.14	Karlin Hans und Opp Irmgard, Steinbach			
2.15	Kirch Deniz, Steinbach			
2.16	Klein Erhard, Heilbronn			
2.17	Kreuz Edith und Rössger – Hildebrand Elke, Kaiserslautern	28. Februar 2020	Schreiben	
2.18	Liebenspacher – Helm Sigrid, Bad Dürkheim			
2.19	Maue Friedel, Steinbach	25. Februar 2020		X
2.20	Opp Irmgard, Steinbach	21. März 2020		X
2.21	Ratschan Gertraude, Weilerbach	22. Februar 2020		X
2.22	Rössger – Hildebrand Elke, Niedernhausen	09. März 2020	Schreiben	
2.23	Schneider Gerhard, Breunigweiler	28. Februar 2020		X
2.24	Weber Anita, Enkenbach – Alsenborn	25. Februar 2020		X
2.25	Deutsche Telekom, Kaiserslautern			
2.26	Deutscher Wetterdienst, Offenbach	18. März 2020		X
2.27	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz, Kaiserslautern	25. Februar 2020		X
2.28	Direktion Landesarchäologie Generaldirektion Kulturelles Erbe,	26. Februar 2020		Hinweise

	Koblenz			
2.29	Handelsverband Mittelrhein – Rheinhessen – Pfalz e.V., Neustadt a.d.W.			
2.30	Evangelische Kirche Steinbach			
2.31	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	26. Februar 2020		X
2.32	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege, Speyer			
2.33	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesarchäologie, Speyer	02. März 2020		Hinweise
2.34	Gesellschaft für Natur Ornithologie Rheinland – Pfalz, Mainz			
2.35	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.36	Industrie und Handelskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.37	Inexio, Saarlouis	26. Februar 2020		X
2.38	Jüdische Kulturgemeinschaft der Rheinpfalz, Speyer			
2.39	Katholische Kirchengemeinschaft Steinbach			
2.40	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	08. April 2020		X
2.41	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden	16. April 2020		X
2.42	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz , Kirchheimbolanden			
2.43	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden	03. März 2020		X
2.44	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Veterinäramt, Kirchheimbolanden	24. Februar 2020		X
2.45	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde, Kirchheimbolanden			

2.46	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden			
2.47	Landesaktionsgemeinschaft Rheinland – Pfalz, Obermoschel	25. März 2020		X
2.48	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	24. März 2020		Hinweise
2.49	Landesbetrieb Mobilität, Worms	16. März 2020		X
2.50	Landesjagdverband Rheinland – Pfalz, Gensingen			
2.51	Landesverband Gartenbau, Bad Kreuznach			
2.52	Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V, Neustadt a.d.W.	19. März 2020		X
2.53	Landwirtschaftskammer Rheinland – Pfalz, Kaiserslautern	14. April 2020	X	
2.54	Naturfreunde Rheinland – Pfalz e.V., Ludwigshafen			
2.55	Naturschutzbund Rheinland – Pfalz, Mainz			
2.56	Pfälzerwald – Verein, Neustadt a.d.W.			
2.57	Pfalzgas, Frankenthal	27. Februar 2020		X
2.58	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	09. März 2020		Hinweise
2.59	Pollichia e.V. Neustadt a.d.W.			
2.60	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP, Obermoschel	24. März 2020		X
2.61	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasser,- Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern	24. März 2020	Schreiben	
2.62	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt a.d.W.			
2.63	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			



2.64	Vermessungs und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens			
2.65	Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, Stuttgart			
2.66	Bundesamt für Infrastruktur, Bonn	26. Februar 2020		X
2.67	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Weilerbach	03. April 2020		X
2.68	Verbandsgemeinde Winnweiler, Straßenbaulastträger			
2.69	Verbandsgemeinde Winnweiler, Feuerwehr			
2.70	Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden			
2.71	Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim			
2.72	Ortsgemeinde Imsbach	04. März 2020		X
2.73	Ortsgemeinde Börrstadt	26. Februar 2020		X
2.74	WVE GmbH, Kaiserslautern			

## Abwägungsempfehlungen

Die nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahmen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Ihre Wiedergabe dient lediglich zum besseren Verständnis der Abwägungsempfehlungen.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.4      Engel Heiko, Steinbach

Stellungnahme vom 26. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Unsere an das Wohngebiet „Zum Hochwaldblick“ direkt angrenzende, verpachtet landwirtschaftliche Nutzfläche soll nicht als Hunde und Katzenklo missbraucht werden. Damit und durch öffentliche und Private Zugänge keine Pachteinahmen verloren gehen, muss sichergestellt werden, dass es keinen direkten Zugang zu den Landwirtschaftlichen genutzten Flächen gibt. **Forderung:** Abgrenzung unserer Nutzflächen zum Wohngebiet z.B. durch Maschendrahtzaun ohne Gartentüren.

### **Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Grundsätzlich sind Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplanentwurf gerade für die rückwärtigen Bereiche festgesetzt, sodass ein Zugang zu den Pachtflächen von Seiten des Neubaugebietes nicht gegeben ist. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.5      Engel Klaus Peter und Doris Luise, Steinbach

Stellungnahme vom 10. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Unsere an das Wohngebiet „Zum Hochwaldblick“ direkt angrenzende, verpachtet landwirtschaftliche Grünfläche soll nicht als Hunde und Katzenklo missbraucht werden. Damit und durch öffentliche und Private Zugänge keine Pachteinahmen verloren gehen, muss sichergestellt werden, dass es keinen direkten Zugang zu den Landwirtschaftlichen genutzten Flächen gibt. **Forderung:** Abgrenzung unserer Nutzflächen zum Wohngebiet z.B. durch Maschendrahtzaun ohne Gartentüren

### **Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Grundsätzlich sind Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplanentwurf gerade für die rückwärtigen Bereiche festgesetzt, sodass ein Zugang zu den Pachtflächen von Seiten des Neubaugebietes nicht gegeben ist. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.17      Kreuß Edith und Rössger-Hildebrand Elke, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 24. Februar 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

1. Wie groß ist die Bebauungsfläche die unserem Ackerland( FL.st.Nr.221 0,1659 ha) entnommen wurde?
2. Was passiert mit der restlichen Ackerfläche? Wird sie neu berechnet und uns als solche ausgewiesen?
3. Entspricht die Größe unseres zugewiesenen Baugrundstückes, der Größe der entnommenen Bebauungsfläche unseres Ackerlandes?
4. Das uns zugewiesene Grundstück in Teil B würden wir gerne tauschen in ein Grundstück in Teil A .Unser Wunsch wäre Grundstück Nr. 7 oder Nr.10.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Zu 1.- 4.: Dem Flurstück Nr. 221 wurde keine Fläche entnommen. Alle Fragen diesbezüglich mögen bitte direkt mit der Gemeindeverwaltung geklärt werden. Zudem betrifft das genannte Flurstück die Flächen des neuen Bebauungsplans „Mischgebiet zum Hochwaldblick“ und ist nicht länger Bestandteil des aktuellen Bebauungsplans „Zum Hochwaldblick“.**

**Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.33      Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, Speyer

Stellungnahme vom 02. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt CI in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.37      Inexio, Saarlouis

Stellungnahme vom 02. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:

<https://share.inexio.net/index.php/s/tjx2ox7GsPks5F>

Der Link ist bis zum 27.03.2020 aktiv.

Ihre Passwort lautet: 9Be5jGhm4

Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die Daten zu den im Planbereich befindlichen Leitungen des Unternehmens sowie weitere Auskünfte können über den angegebenen Link heruntergeladen werden. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.40      KV Donnersberg, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden

Stellungnahme vom 08. April 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 29.11.2019 zum Bebauungsplanentwurf mit Stand vom September 2019.

Bei der nun vorgelegten Änderung des BP-Entwurfs (Stand Februar 2020) wurde die Darstellung des südlich der Friedhofsstraße vorgesehenen Mischgebietes herausgenommen.

Somit entfällt die Ursache unseres in der Stellungnahme formulierten Widerspruches. Zur aktuellen Planung bestehen daher keine naturschutzfachlichen Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.41      KV Donnersberg, Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden

Stellungnahme vom 16. April 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde **keine Einwendungen** erhoben.

Es werden folgende **Hinweise** gegeben:

- Die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die Rechtsgrundlagen sind spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde zu ergänzen.
- Festsetzung A 6: § 9 Abs. 1 Nr. 6 regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (nicht je Grundstück) - die Festsetzung sollten entsprechend angepasst werden.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die Festsetzung A 6 ist entsprechend der Stellungnahme anzupassen, sodass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (nicht je Grundstück) geregelt ist. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wird nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.48      Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Mainz**

Stellungnahme vom 24. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

**Boden und Baugrund .**

**- allgemein:**

Es ist zu begrüßen, dass laut den Textlichen Festsetzungen unter C.3 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden soll. Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie der Schichtenverzeichnisse der Bohrungen.

Der Hinweis auf die einschlägige Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.3 werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**Radonprognose:**

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.3 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 27.11.2019 (Az.: 3240-1330-19/V1).

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.49      Landesbetrieb Mobilität, Worms

Stellungnahme vom 16. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Hinsichtlich des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick“ der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg nehmen wir inhaltlich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 30. Oktober 2019, Zeichen: Re- II 39a u. IV 46a. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.53      Landwirtschaftskammer RLP, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 14. April 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Gegen o. g. Bebauungsplan werden von hieraus nach wie vor Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Fassung vorgetragen.

Südöstlich des Baugebiets befindet sich die Gärtnerei der Familie Karlin. Die vorgelegte Planung verdichtet die Bebauung in diesem Bereich zur Gärtnerei und erzeugt so einen Immissionskonflikt. Wir halten es nach wie vor für erforderlich den Nachweis zu erbringen, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Gärtnerei gewährleistet werden kann.

Dabei sind, wie bereits beschrieben, auch der Lieferverkehr und die Betriebsabläufe des Betriebes zu berücksichtigen.

Wir weisen nochmals daraufhin, dass die Parkplätze im Kreuzungsbereich der Planstraße A mit der Friedhofstraße im unmittelbaren Zufahrtsbereich der Gärtnerei Karlin liegen. Hier sind die entsprechenden Radien für die Befahrung des Erschließungsweges der Familie Karlin bei der Anlieferung mit LKW zu berücksichtigen. Die Radien sind entsprechend der benötigten Einfahrtsradien darzustellen und zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Hinsichtlich der Bebauungsverdichtung wird auf die bestehende unmittelbar an den Betrieb Karlin angrenzende Bebauung hingewiesen. Durch die Entfernung des neuen Wohngebietes zum Gärtnereibetrieb sind voraussichtlich keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet zum Hochwaldblick“ südlich des aktuellen Bebauungsplanes wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche die Belange der künftigen Wohnbebauung sowie des Gärtnereibetriebes berücksichtigt.**

**Die künftigen Parkplatzflächen gegenüber des Zufahrtsbereichs der Gärtnerei befinden sich in ausreichendem Abstand zu dieser. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind im Gelände keine Langzeit Spuren erkennbar, welche darauf schließen lassen würden, dass die künftige Bebauung eine Verengung oder Verschlechterung der aktuellen Zufahrtssituation hervorrufen würde. Die Mindestabstände wurden bei der Planung in ausreichendem Maß berücksichtigt. Zudem wird die Zufahrtssituation im Rahmen des Bebauungsplanes „ Mischgebiet zum Hochwaldblick“ gesondert behandelt, ausgearbeitet und dargestellt.**

**Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.58      Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 09. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

Im Rahmen unserer erneuten Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der Beteiligung des o.g. Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.11.2019, Zeichen: BG168-2019-774-17965-00 (Kopie in der Anlage) bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren nur teilweise berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit. Wir bitten um vollständige Berücksichtigung.



Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Träger öffentlicher Belange

Naturschutzverband

Bürger

**OZ 2.58 Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen**

*Stellungnahme vom 03. Dezember 2018 / Empfehlung zur Abwägung*

*Im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.*

*Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie Belange der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg, es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben allerdings nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um deren Berücksichtigung.*

*Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:*

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 013-18
2	0,4-kV-Starkstromfrei- und kabelleitungen, Ortsnetz Steinbach
3	Richtfunkstrecke „F 2601“

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Steinbach
4	0,4-kV-Starkstromkabelleitungen (Straßenbeleuchtungsanlage)

*Zur Information über den Bestand der o.g. Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.*

*Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:*

*Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) zur Verfügung steht.*

*Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen unterschiedlich der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung im Bebauungsplan.*

Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 1:

*Zeichnerische Berücksichtigung*

Zur zeichnerischen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung regen wir an, dass in der Planzeichnung, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, festgesetzt werden:

- Die Führung der Starkstromkabelleitung (Planzeichen Pkt. 8. Planzeichenverordnung, Hauptversorgungsleitungen unterirdisch)
- Eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten des Betreibers zu belastende Fläche mit der Breite von insgesamt 2,00 m (jeweils beidseitig der Leitung = 1,00 m) über der Führung der Starkstromkabelleitung. Einschränkung: In den öffentlichen Verkehrsflächen entfällt das Erfordernis für diese Festsetzung.

Bei Bedarf können wir zu dieser Versorgungseinrichtung digitale Daten zur Verfügung stellen. Hierzu wollen Sie sich bitte mit unserer nachstehend genannten Organisationseinheit in Verbindung setzen.

Pfalzwerke Netz AG

Netzbau

Geografischer-Informations-Service

Postfach 21 73 65

67073 Ludwigshafen

Herr Louis

Telefon: 0621 585-2858

Telefax: 0621 585-2906

GIS-Produktionpfalzwerke-netz.de

*Textliche Berücksichtigung:*

Zur textlichen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung regen wir an, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt A 12. Der planungsrechtlichen Festsetzungen die nachstehend in der Formatierung »Kursivschrift« dargestellte Ergänzung zu übernehmen:

A 12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
( 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Starkstromkabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Eine Überbauung der Kabelleitung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen) und die Bepflanzung der Schutzstreifen Flächen sind unzulässig.

Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 2 + 4:

*Zeichnerische Berücksichtigung*

Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

*Textliche Berücksichtigung*

*Die im Plangebiet bestehenden Versorgungseinrichtungen wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt A 8. bereits ausreichend berücksichtigt.*

*Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 3:*

*Zeichnerische Berücksichtigung*

*Diese Versorgungseinrichtung bedarf keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.*

*Textliche Berücksichtigung*

*Zur textlichen Berücksichtigung der im Plangebiet bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes, im Teil C Hinweise den Punkt „C 6“, mit dem nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ergänzen:*

*C 6 Versorgungsflächen! Leitungsführung! Telekommunikation*

*(...)*

*Über das Plangebiet verläuft außerdem eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind.*

*Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.*

*Geplante Versorgungseinrichtungen:*

*Weiterhin sollen bei der Erschließung des Plangebietes bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke unterirdisch vorab verlegt werden.*

*Zur Berücksichtigung dieses wichtigen Sachverhaltes halten wir es für erforderlich, im Textteil des Bebauungsplanes unter A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt A8 mit folgendem in Kursivschrift dargestellten Textvorschlag zu ergänzen:*

*A 8 Versorgungsleitungen ( 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

*(...)*

*Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.*

*Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.*

*Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.*

*Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.*

**Abwägungsempfehlung:**

*Zur Kenntnis genommen.*

*Die behördlichen Anregungen werden grundsätzlich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen die vorgetragenen Berücksichtigungen bzgl. der Versorgungsanlagen zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan (Teilbereich A sowie Teilbereich B im Regelverfahren) zu integrieren.*

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden grundsätzlich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Ergänzend sind die textlichen sowie zeichnerischen Hinweise hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan zu integrieren. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.61      Struktur und Genehmigungsdirektion Süd Kaiserslautern

Stellungnahme vom 24. März 2020 / **Empfehlung zur Abwägung**

In fachtechnischer Hinsicht ergeben sich aus den vorgelegten Unterlagen bezüglich der Aufteilung des Bebauungsplanes in Teil A (Wohngebiet) und Teil B (Mischgebiet) keine neu zu bewertenden Sachverhalte.

Meine Stellungnahme vom 29.11.2019 behält weiterhin Gültigkeit.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.61      Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern**

Stellungnahme vom 29. November 2019 / **Empfehlung zur Abwägung**

### **1. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Der Bebauungsplan verweist bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet Grundstücke auf eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser soll leitungsgebunden zu einer zur Verfügung gestellten Fläche abgeleitet werden, auf der eine Regenbewirtschaftungsmaßnahme geplant ist, welche den weiterführenden Abfluss reduziert. Ein abschließendes Entwässerungskonzept liegt nicht vor, soll aber ergänzend zum Bebauungsplan vom Ing. Büro Monzel-Bernhardt aufgestellt werden. Die Zuständigkeit für die Einleitung in ein Gewässer liegt aufgrund der abflusswirksamen Fläche < 2ha bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, mit der auch die weitere Konzeption abzustimmen wäre.

Sollte eine zentrale Versickerung mit Einleitung in den Untergrund erforderlich werden, so ist eine Erlaubnis auf Gewässerbenutzung nach § 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern zu beantragen.

### **2. Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in Richtung Friedhofstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das im Mischgebiet anfallende Schmutzwasser muss den Anforderungen für häusliches Schmutzwasser entsprechen und darf keine schädlichen Inhaltsstoffe enthalten.

### **3. Bodenschutz**

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z.B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Hochwaldblick“ sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder

*Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder im Zuge der Erschließung / Bebauung bekannt werden, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.*

**Abwägungsempfehlung:**

*Zur Kenntnis genommen.*

*Die behördlichen Anregungen werden grundsätzlich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.*

*Da aktuell noch kein Entwässerungskonzept vorliegt und auch keine Beauftragung diesbezüglich wird empfohlen zeitnah ein Fachbüro mit der entsprechenden Entwässerungskonzeption zu beauftragen.*

*Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.*

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme vom 29.11.2019 behält ihre Gültigkeit und gilt gleichermaßen für die aktuelle Stellungnahme. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

## E 6. Flächenangaben

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>13.399 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>2. Nettobauland</b> Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35	<b>9.503 m<sup>2</sup></b>	<b>70,92 %</b>
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>3.392 m<sup>2</sup></b>	<b>25,32 %</b>
a) Planstraße A	1.832 m <sup>2</sup>	13,67 %
b) Parkplätze	32 m <sup>2</sup>	0,24 %
<b>4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>	<b>3,07 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

## **E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ in Steinbach einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl



Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.