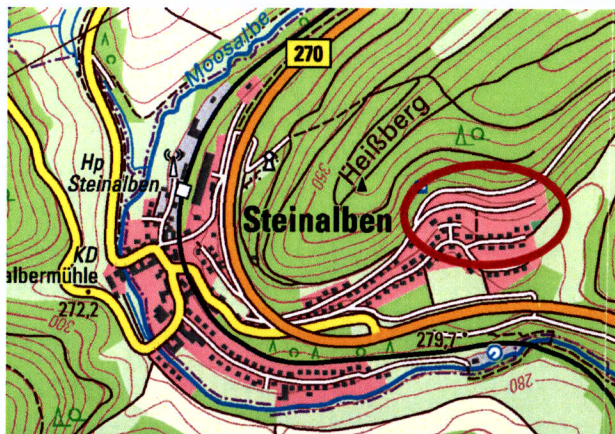


I. Fertigung



Ortsgemeinde
Steinalben

Landkreis
Südwestpfalz



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

BEBAUUNGSPLAN

"Am Heißberg", 2. Änderung
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Erstellt durch den Fachbereich 2
der Verbandsgemeindeverwaltung
67714 Waldfishbach-Burgalben

Stand: 14.10.2019
SATZUNGSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	3
§ 1 Geltungsbereiche der Änderungen.....	4
§ 2 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 1 (gesamtes Plangebiet)	4
§ 3 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 2 (nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche)	5
§ 4 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 3 (südlich der öffentlichen Verkehrsfläche)	6
§ 5 Übrige Festsetzungen und Hinweise	6
§ 6 Bestandteile dieser Satzung:	6
§ 7 Inkrafttreten	6
ÜBERSICHTSPLAN DER ÄNDERUNGSBEREICHE	7
Begründung	8
1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort	8
2. Planungsanlass und –Ziel.....	8
3. Vorbereitende Bauleitplanung	10
4. Verbindliche Bauleitplanung	10
5. Verfahren	11
6. Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes	11
7. Rechtsgrundlagen	11
Verfahrensvermerke	12

SATZUNG

der Ortsgemeinde Steinalben

vom **05.12.2019**

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heißberg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Steinalben, Landkreis Südwestpfalz

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) hat der Ortsgemeinderat Steinalben in seiner Sitzung am 28.11.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heißberg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereiche der Änderungen

Änderungsbereich 1 (gesamtes Plangebiet „Am Heißberg“)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung gemäß § 2 dieser Satzung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Heißberg“. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Steinalben:

280/9, 280/10, 280/11, 280/12, 280/13, 280/31, 280/32, 280/15, 280/16, 280/17, 280/18, 280/19, 280/20, 280/28, 280/30, 280/21, 280/22, 280/23, 280/24, 280/25, 280/26, 280/27

Änderungsbereich 2 (nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche):

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung gemäß § 3 dieser Satzung umfasst nur einen Teilbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Steinalben:

280/9, 280/10, 280/11, 280/12, 280/13, 280/31, 280/32, 280/15, 280/16, 280/17, 280/18, 280/19, 280/20, 280/28, 280/30

Änderungsbereich 3 (südlich der öffentlichen Verkehrsfläche)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung gemäß § 4 dieser Satzung umfasst nur einen Teilbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Steinalben:

280/21, 280/22, 280/23, 280/24, 280/25, 280/26, 280/27

Die Änderungsbereiche sind aus dem als Satzungsbestandteil beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

§ 2 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 1 (gesamtes Plangebiet)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 „Höhe baulicher Anlagen“ wird folgender Teillinhalt aufgehoben:**

~~„Es dürfen nur Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.“~~

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:**

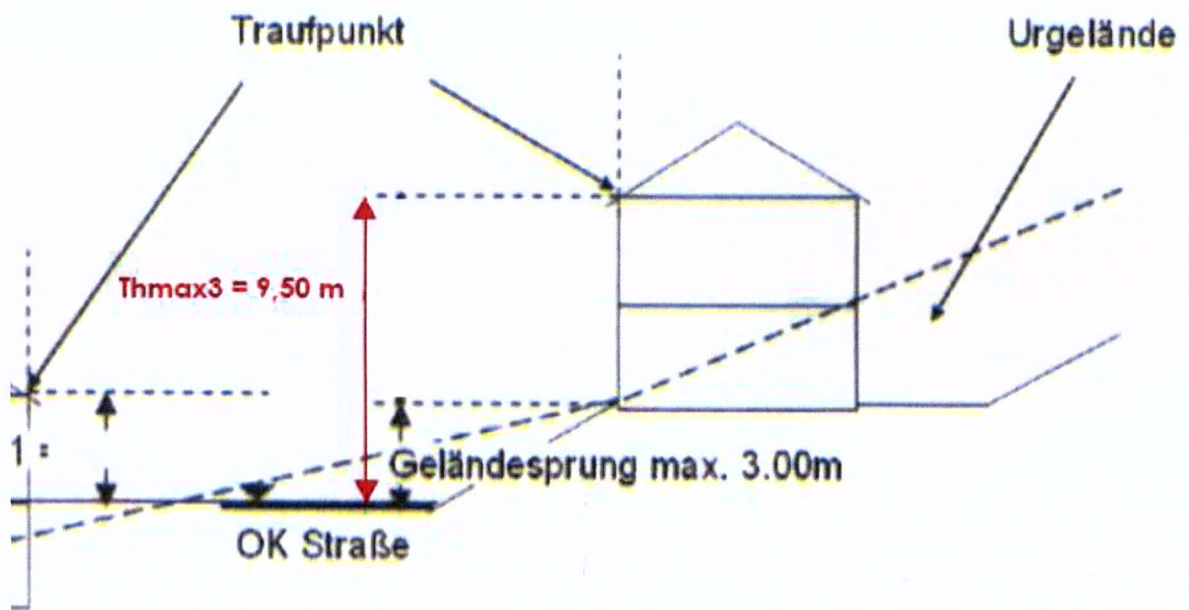
„Die maximale Höhe von Einfriedungen in einer Tiefe von 2,0 m parallel ab der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße wird auf 1,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf eine Höhe 2,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.“

§ 3 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 2 (nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 „Höhe baulicher Anlagen“ wird die Festsetzungen zur straßenseitigen Traufhöhe THmax3 werden wie folgt neu geregelt:

„Das Maß THmax3 wird auf maximal 9,50 m festgesetzt. Das Maß bemisst sich von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum straßenseitigen Traufpunkt. Der maximal zulässige Höhengsprung des fertigen Geländes zu der Oberkante der Erschließungsstraße von 3,00 m ist in der Höhenberechnung inklusive. Die Traufhöhe THmax3 von 9,50 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, darf nicht überschritten werden.“



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 STÜTZMAUERN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:

„Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsfläche erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden. Die Gesamthöhe von seitlichen Stützmauern darf 2,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen dürfen in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch höhere für die Stabilisierung des Geländes notwendige Stützmauern errichtet werden.“

§ 4 Textliche Änderungen im Änderungsbereich 3 (südlich der öffentlichen Verkehrsfläche)**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 STÜTZMAUERN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:**

„Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In den rückwärtigen, der Straße abgewandten Grundstücksbereichen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.“

§ 5 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Heißberg“ in der jeweilig maßgeblichen Änderungsfassung, bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

§ 6 Bestandteile dieser Satzung:

Bestandteil dieser Satzung ist:

- Ein Übersichtsplan der Änderungsbereiche

vom 14.10.2019

Als Anlage beigefügt ist:

- Eine Begründung

vom 14.10.2019

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Steinalben, den 05.12.2019

(Klaus Reischmann)
Ortsbürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Übersichtsplan über die Änderungsbereiche

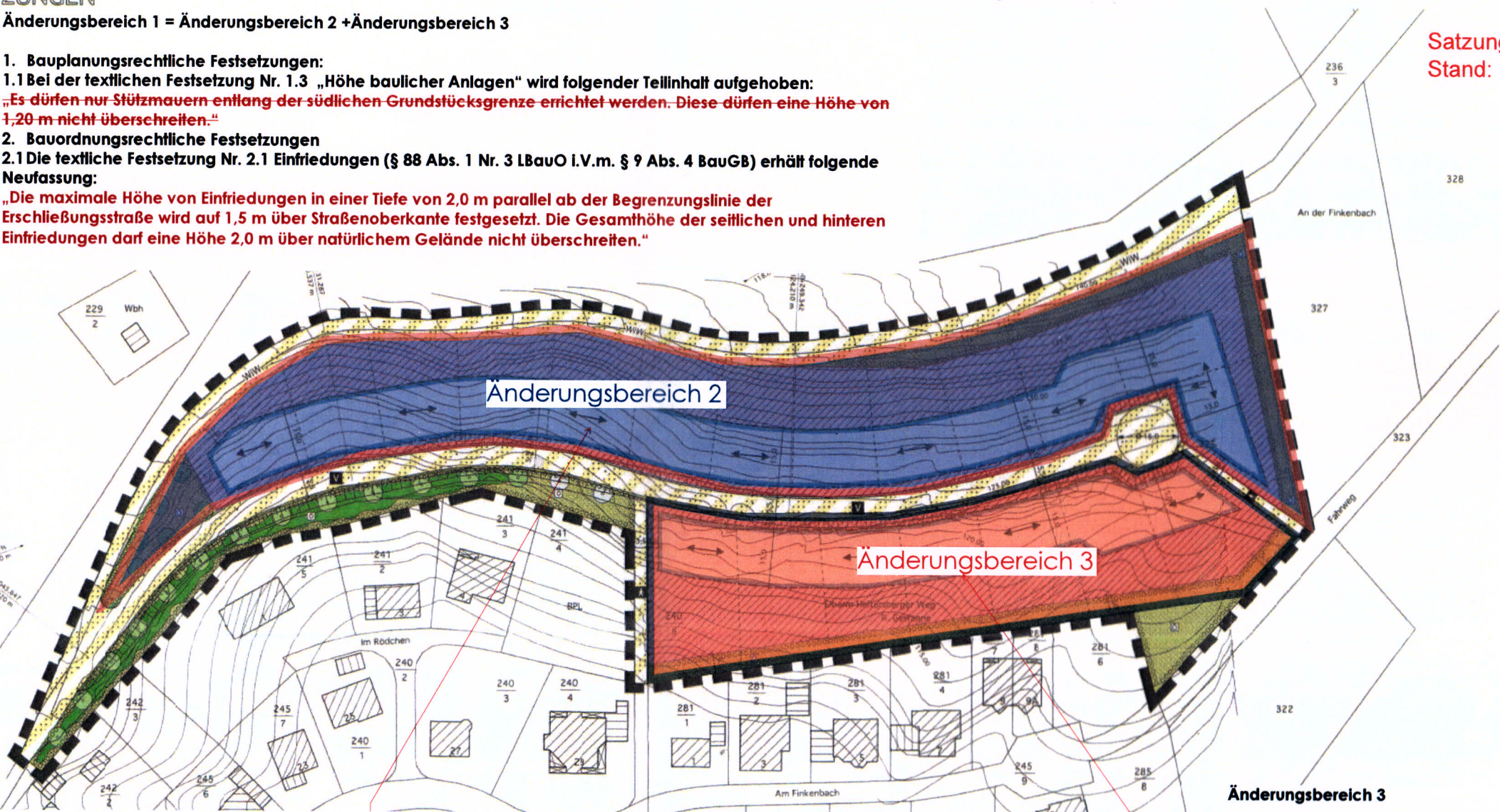
Änderungsbereich 1 = Änderungsbereich 2 + Änderungsbereich 3

Aufbau der Nutzungsschablone	
Baugebietsart	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
	zulässige Dachneigung

WA	0,8
0,4	ED
TH _{max} = 3,50	20° - 45°
TH _{max} = 6,00	
TH _{max} = 6,50	

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
- 1.1 Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 „Höhe baulicher Anlagen“ wird folgender Teilinhalt aufgehoben:
„Es dürfen nur Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.“
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:
„Die maximale Höhe von Einfriedungen in einer Tiefe von 2,0 m parallel ab der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße wird auf 1,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf eine Höhe 2,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.“

Satzungsfassung
Stand: 14.10.2019



Änderungsbereich 2

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 „Höhe baulicher Anlagen“ wird die Festsetzungen zur straßenseitigen Traufhöhe TH_{max3} werden wie folgt neu geregelt:
„Das Maß TH_{max3} wird auf maximal 9,50 m festgesetzt. Das Maß bemisst sich von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum straßenseitigen Traufpunkt. Der maximal zulässige Höhensprung des fertigen Geländes zu der Oberkante der Erschließungsstraße von 3,00m ist in der Höhenberechnung inklusive. Die Traufhöhe TH_{max3} von 9,50m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, darf nicht überschritten werden.“
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 STÜTZMAUERN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:
„Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsfläche erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden. Die Gesamthöhe von seitlichen Stützmauern darf 2,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen dürfen in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch höhere für die Stabilisierung des Geländes notwendige Stützmauern errichtet werden.“

Änderungsbereich 3

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 STÜTZMAUERN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) erhält folgende Neufassung:
In der „Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In den rückwärtigen, der Straße abgewandten Grundstücksbereichen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.“

05.12.2019

Ortsgemeinschaft
Steinbalben
Klaus Lischmann
(Ortsbürgermeister)

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

Das Plangebiet „Am Heißberg“ liegt nordöstlich der Ortslage von Steinalben und ist über die Bergstraße verkehrlich erschlossen. Diese Änderung umfasst insgesamt 3 Änderungsbereiche. Diese sind auf dem beigefügten Änderungsplan ersichtlich.

2. Planungsanlass und –Ziel

Der Geländeverlauf der von der Erschließungsstraße nördlichen gelegenen Grundstücke steigt in den rückwärtigen Bereichen teilweise erheblich an. Um das Gelände in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu stabilisieren, sollen deshalb auch Stützmauern über 2,0 m Höhe in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Die Traufhöhe THmax 3 soll von 6,50 m auf 9,50 m angehoben werden. Diese Traufhöhe bezieht sich lediglich auf die nördlich der Erschließungsstraße befindlichen bergseitigen Grundstücke.

Der Bebauungsplan beinhaltet insgesamt drei verschiedene Angaben zur Traufhöhe, wie im nachfolgenden Ausschnitt ersichtlich ist:

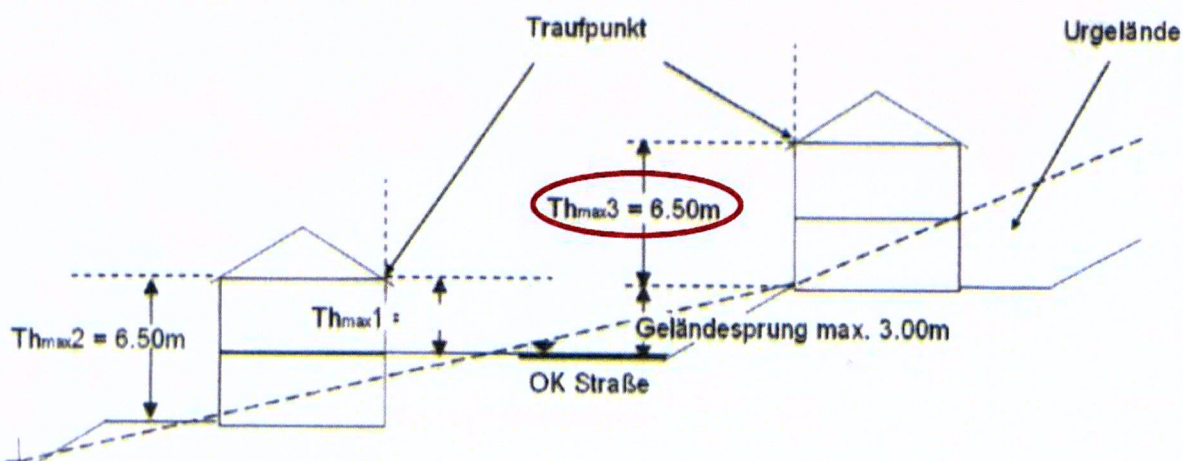


Abb. Bisherige Regelung im Bebauungsplan

Die von THmax3 betroffenen Grundstücke liegen bergseits und damit nördlich der Erschließungsstraße. Für diese Baugrundstücke gilt bislang das Höhenmaß THmax3= 6,50m. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe (=TH) wird gemessen auf einer Linie in der Mitte der Grundstücke (=Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen) senkrecht zur Erschließungsstraße.

Laut Bebauungsplan bemisst sich das Maß THmax3 von der Oberkante des fertigen straßenseitigen Geländes bis zum straßenseitigen Traufpunkt, wobei der Höhengsprung des fertigen Geländes zu der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche maximal 3,00 m betragen darf.

Auf dem Flurstück Nr. 280/28 (Bergstraße 13) wurde bereits ein Wohnhaus errichtet, welches die THmax3 nicht einhält. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden und das Maß THmax3 neu auf 9,50m angesetzt werden. Der Geländesprung wird hierbei aber mitberücksichtigt.

Das Maß des neu geregelten THmax3 bemisst sich von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum straßenseitigen Traufpunkt. Der maximal zulässige Höhengsprung des fertigen Geländes zu der Oberkante der Erschließungsstraße von 3,00 m ist in der Höhenberechnung **inklusive (siehe nachfolgende Skizze):**

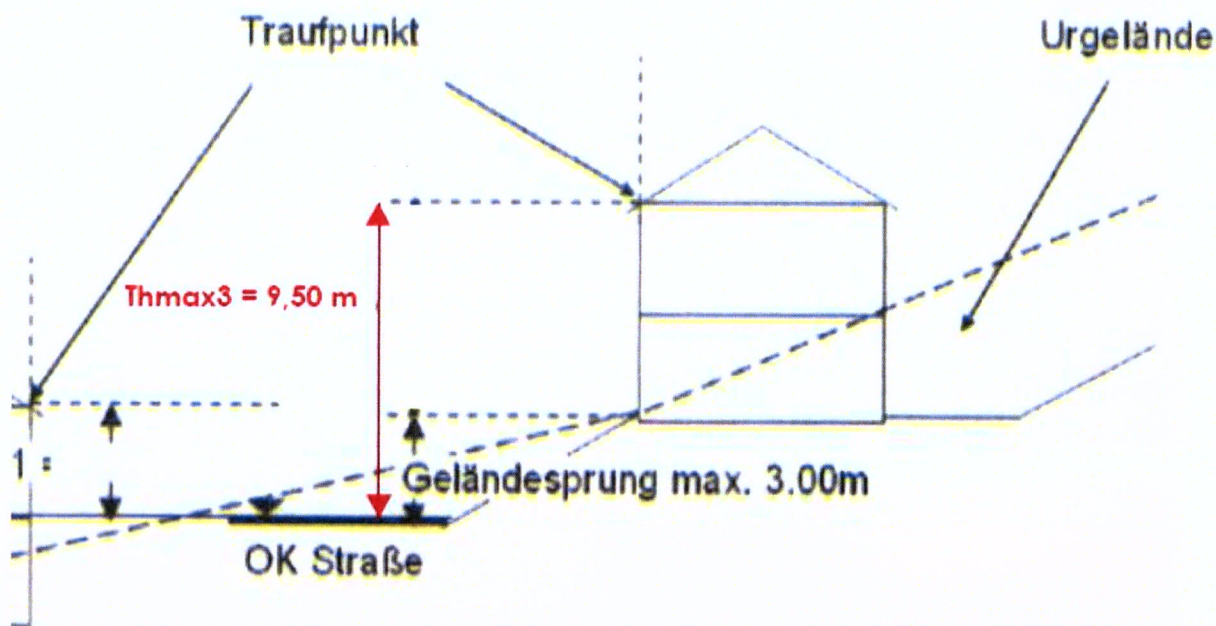


Abb. Neu vorgeschlagene Regelung im Bebauungsplan

Die Traufhöhe von Wohnhäusern mit 3,00 m Geländesprung kann somit nicht höher angesetzt werden. Ist der Geländesprung < 3,00 m kann die Traufhöhe entsprechend höher als 6,50 m angesetzt werden. Jedenfalls ist eine Überschreitung der 9,50 m nicht zulässig.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die nördlich der Erschließungsstraße befindlichen bergseitigen Grundstücke. Für die südlich der Straße gelegenen Grundstücke bleiben die im Bebauungsplan bislang geregelten Höhen unverändert bestehen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung durch die Verbandsgemeindeverwaltung wurde weiterhin festgestellt, dass gewisse Festsetzungen im bislang gültigen Bebauungsplan faktisch vor Ort nicht umgesetzt werden können bzw. bislang nicht umgesetzt wurden. Es handelt sich um Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, um den bisherigen und künftigen Bauherren die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen einzuräumen.

Aufgrund der Hanglage im Plangebiet sollen künftig Stützmauern zugelassen werden. Stützmauern über 2,0 m dürfen nur in Abstimmung der Unteren Bauaufsichtsbehörde und bei Bedarf im Änderungsbereich 2 (nördlich der Erschließungsstraße) errichtet werden. Dadurch können Grundstücke baulich besser ausgenutzt werden.

Im Änderungsbereich 3 (talseitige Grundstücke) sollen straßenseitige Stützmauern nur bis max. 0,5 m zugelassen werden (z.B. für die Anlegung eines Blumenbeetes etc.). Aufgrund des abfallenden Geländes ist hier städtebaulich keine Notwendigkeit für höhere Stützmauern ersichtlich. Die Freihaltung und Belüftung des Straßenraums soll durch Höhenbegrenzungen der straßenseitigen Stützmauern und Einfriedungen auf ein unter Berücksichtigung der Topographie städtebaulich verstägliches Maß gewahrt bleiben. In den rückliegenden Grundstücksbereichen im Änderungsbereich 3 sollen künftig Stützmauern bis max. 2 m zugelassen werden. Dies entspricht der Regelung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

5. Verfahren

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, denn durch die bessere Ausnutzung vorhandener Grundstücke müssen keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ebenso sind Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrserschließung vorhanden.

6. Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB nicht berührt.

7. Rechtsgrundlagen

▪ Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

▪ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

▪ Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

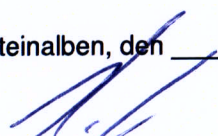
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

▪ Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Steinalben, den 05.12.2019


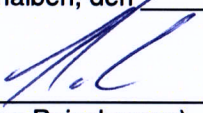
(Klaus Reischmann)
Ortsbürgermeister



Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	20.08.2019
	Bekanntgemacht am	30.08.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	30.08.2019
	Auslegungsfrist vom	09.09.2019 - 11.10.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom	05.09.2019
	Abgabefrist bis	11.10.2019
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschluss vom	28.11.2019
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	28.11.2019
Ausfertigungsdatum	Ausgefertigt am	05.12.2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) sowie Inkrafttreten der Satzung	Bekanntgemacht am	13.12.2019

Steinalben, den 05.12.2019



(Klaus Reischmann)
Ortsbürgermeister

