

**Satzung**  
**der Ortsgemeinde Steinalben**  
**über die 4. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) – jeweils in der aktuellen Fassung – hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinalben in seiner Sitzung am 07.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

1. Die Textlichen Festsetzungen (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen sowie Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 09.08.2022
2. Der Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung (Anlage 5.3) im Maßstab 1:1000  
Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 09.08.2022

Die zeichnerischen Festsetzungen und die sonstigen textlichen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ in der jeweils maßgeblich rechtsgültigen Fassung bleiben von dieser Änderung unberührt.

**§ 2**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/7, 281/8, 281/6, 245/9, 285/8, 285/7, 285/6, 285/5, 285/4, 285/3 in der Gemarkung Steinalben.

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die im Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung (Maßstab 1:1000) dick gestrichelt umrandet sind.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ außer Kraft.

Ausfertigung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Steinalben überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steinalben, den 23. 09. 2022

  
(Klaus Reischmann)  
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde

Steinalben

## **Bebauungsplan**

**„Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“**

### **4. Änderung**

**im Bereich der Flurstücke Nrn. 281/1, 281/2, 281/3, 281/4,  
281/7, 281/8, 281/6, 245/9, 285/8, 285/7, 285/6, 285/5, 285/4,  
285/3**

**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Bestandteile:

Geltungsbereichsabgrenzung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Verfahrensvermerke

# Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereichsabgrenzung.....	2
2	Textliche Festsetzungen .....	3
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	3
2.1.1	Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO).....	3
2.1.2	Stellplätze, Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	3
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO) .....	3
2.2.1	Dachform und Dachneigung.....	3
3	Begründung .....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort.....	4
3.2	Planungsanlass und –ziel sowie Begründung der Änderungen .....	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung und bisherige Festsetzungen.....	6
3.5	Verfahren.....	6
3.6	Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden:.....	7
3.6.1	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.05.2022) .....	7
3.6.2	Pfalzwerke Netz AG (Schreiben vom 27.06.2022) .....	7
3.7	Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes .....	8
3.8	Erschließung .....	8
3.9	Brandschutz, Löschwasserversorgung .....	8
3.10	Altlasten .....	9
3.11	Rechtsgrundlagen .....	9
4	Verfahrensvermerke .....	10
5	Anlagen .....	11
5.1	Lageplan Telekom.....	11
5.2	Lageplan Pfalzwerke Netz AG.....	12
5.3	Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung .....	13

# 1 Geltungsbereichsabgrenzung

## **Vorbemerkung:**

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ handelt es sich lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Bestandteil dieser Satzung ist die Geltungsbereichsabgrenzung.

Die zeichnerischen Festsetzungen und die sonstigen textlichen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ in der jeweils maßgeblich rechtsgültigen Fassung bleiben von dieser Änderung unberührt.

## 2 Textliche Festsetzungen

### Vorbemerkung:

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ handelt es sich lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die entsprechenden bisher rechtsgültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen und die sonstigen textlichen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ in der jeweils maßgeblich rechtsgültigen Fassung bleiben von dieser Änderung unberührt.

### 2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 2.1.1 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

#### 2.1.2 Stellplätze, Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze ohne seitliche Umfassungswände im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zugelassen werden.

### 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

#### 2.2.1 Dachform und Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat 20° – 40° zu betragen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO werden keine Dachvorschriften festgesetzt.

Steinalben, den 23. 09. 2022

(Klaus Reischmann)  
Ortsbürgermeister



### 3 Begründung

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/7, 281/8, 281/6, 245/9, 285/8, 285/7, 285/6, 285/5, 285/4, 285/3 in der Gemarkung Steinalben.

Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 9145 m<sup>2</sup> und liegt am östlichen Ortsrand, nördlich der Bundesstraße 270.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist auf dem als Satzungsbestandteil beigefügten Lageplan ersichtlich.

#### 3.2 Planungsanlass und –ziel sowie Begründung der Änderungen

Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Gemeinderat Steinalben hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

Nach dem bisherigen Planungsrecht sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen, die der Hauptanlage untergeordnet sind.

Da im Plangebiet bereits mehrere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden und auch aktuell Anfragen zur Errichtung von Nebenanlagen und Garagen vorliegen, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen für den gesamten Bauabschnitt neu zu regeln. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sollen künftig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sollen Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig bleiben. Gebäude sind gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz selbständige benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Mit dieser Regelung soll der Vorgartenbereich von seiner städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten. Lediglich durch offen ausgeführte überdachte Stellplätze (Carpports) ohne seitliche Umfassungswände kann die Freihaltung des Straßenraumes im zumutbaren Maße beibehalten werden. Durch die offene Ausführung ohne seitliche Umfassungswände (hierzu zählen insb. auch lichtundurchlässige Sichtzäune und ähnliche bauliche lichtundurchlässige Einrichtungen) bleibt der offene Gebietscharakter und das Straßenbild weitestgehend und in zumutbarem Maße erhalten, da durch das Carport „hindurchgeschaut“ werden kann. Die Beschränkung der Gestaltung der Carports dient somit der Offenhaltung des freizuhaltenden Bereiches. Die optische Wirkung von Carports ohne Umfassungswände ist geringer als bei einer geschlosseneren Bebauung. Zudem trägt die Errichtung von Carports zur Entlastung und Freihaltung des Straßenraumes bei. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine verstärkte bzw. willkürliche Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke von vornherein unzulässig und kann damit ausgeschlossen werden. Insgesamt führt die Änderung zu einer verbesserten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Aus diesem Grund sollen künftig überdachte Stellplätze ohne seitliche Umfassungswände im straßenangrenzenden Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulassung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf den rückliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern die Abstandsregelungen der Landesbauordnung eingehalten werden, städtebaulich vertretbar und führt zu einer erhöhten baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine verstärkte bzw. willkürliche und vollständige Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke von vornherein unzulässig und kann damit ausgeschlossen werden.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vorliegend werden örtliche Bauvorschriften gem. § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Durch Festsetzung der Dachvorschriften wird die bestehende Festsetzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Hauptgebäude weitestgehend übernommen. Bei der vorliegenden Änderung wird lediglich festgesetzt, dass für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung von 20 – 40 Grad zulässig sind. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Ebenso entfällt die Regelung, dass die Dachneigungen beidseitig gleichgeneigt auszuführen sind.

Zudem gilt diese Festsetzung nur für das eigentliche Hauptgebäude. Für Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) soll dies ausdrücklich nicht gelten, da keine gestalterische Erforderlichkeit der Dachvorschriften für diese untergeordneten baulichen Anlagen gesehen wird.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche aus. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und bisherige Festsetzungen

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“, in Kraft getreten am 13.02.1998.

Bisherige Festsetzungen, die künftig nicht mehr gelten	Geänderte Festsetzung, die künftig gelten
<p><b><u>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)</u></b> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.</p>	<p><b><u>Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)</u></b> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.</p> <p><b><u>Stellplätze, Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)</u></b> Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze ohne seitliche Umfassungswände im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zugelassen werden.</p>
<p><b><u>Dachform und Dachneigung</u></b> Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen, wobei die Dachneigungen beidseitig gleichgeneigt auszuführen sind. Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die untere Bauaufsichtsbehörde an hierfür geeigneten Stellen zulassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 20° bis 40° festgesetzt, mind. 20° und max. 40°. In der besonderen Bauweise gelten diese Festsetzungen auch für die erforderlichen Garagen.</p>	<p><b><u>Dachform und Dachneigung</u></b> Bei den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat 20° – 40° zu betragen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO werden keine Dachvorschriften festgesetzt.</p>

### 3.5 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)

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine punktuelle Änderung handelt, die der Satzung insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht ändert und die vorgenannten Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

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.

### **3.6 Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden:**

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise vorgebracht:

#### **3.6.1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.05.2022)**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrens-service 0800 3301903 in Verbindung.

#### **3.6.2 Pfalzwerke Netz AG (Schreiben vom 27.06.2022)**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG sowie der Gemeinde Steinalben als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr. Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG  
1 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Steinalben

lfd. Nr. Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Steinalben  
2 0,4-kV-Niederspannungskabelleitung und Leuchten (Straßenbeleuchtung)

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug / aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigelegt. Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft nur für Planungszwecke verwendet werden darf.

Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass vor jeweiligem Bau/ Maßnahmenbeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt wird, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/> online-planauskunft) zur Verfügung steht.

Zeichnerische und schriftliche Berücksichtigung

Diese Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplans. Zur textlichen Berücksichtigung vorgenannter Versorgungseinrichtungen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter „Hinweise“ den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Textvorschlag an geeigneter Stelle zu übernehmen:

### **3.6.2.1 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **3.7 Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Planung zu beachten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet kein weiterer Eingriff in die natürlichen Schutzgüter statt, da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt. Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere liegen nicht vor.

### **3.8 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Änderungen an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

### **3.9 Brandschutz, Löschwasserversorgung**

Gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 ist eine Löschwassergrundversorgung Grundversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen.

Die Grundversorgung ist von Seiten der Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben über das örtliche Trinkwassernetz sichergestellt.

### 3.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

### 3.11 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen wurden folgende Rechtsgrundlagen angewendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zur Zeit gültigen Fassung;

Steinalben, den 23. 09. 2022

(Klaus Reischmann)  
Ortsbürgermeister



## 4 Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	05.05.2022
	Bekanntgemacht am	20.05.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Plan- entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	20.05.2022
	Auslegungsfrist vom	30.05.2022-08.07.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom	12.05.2022
	Abgabefrist bis	08.07.2022
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellung- nahmen	Beschluss vom	07.09.2022
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	07.09.2022

### Ausfertigung:

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans „Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt“ stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Steinalben überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steinalben, den 23. 09. 2022

  
(Klaus Reischmann)  
Ortsbürgermeister



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

sowie Inkrafttreten der Satzung

Bekanntgemacht am **14. 10. 2022**

## **5 Anlagen**

### **5.1 Lageplan Telekom**

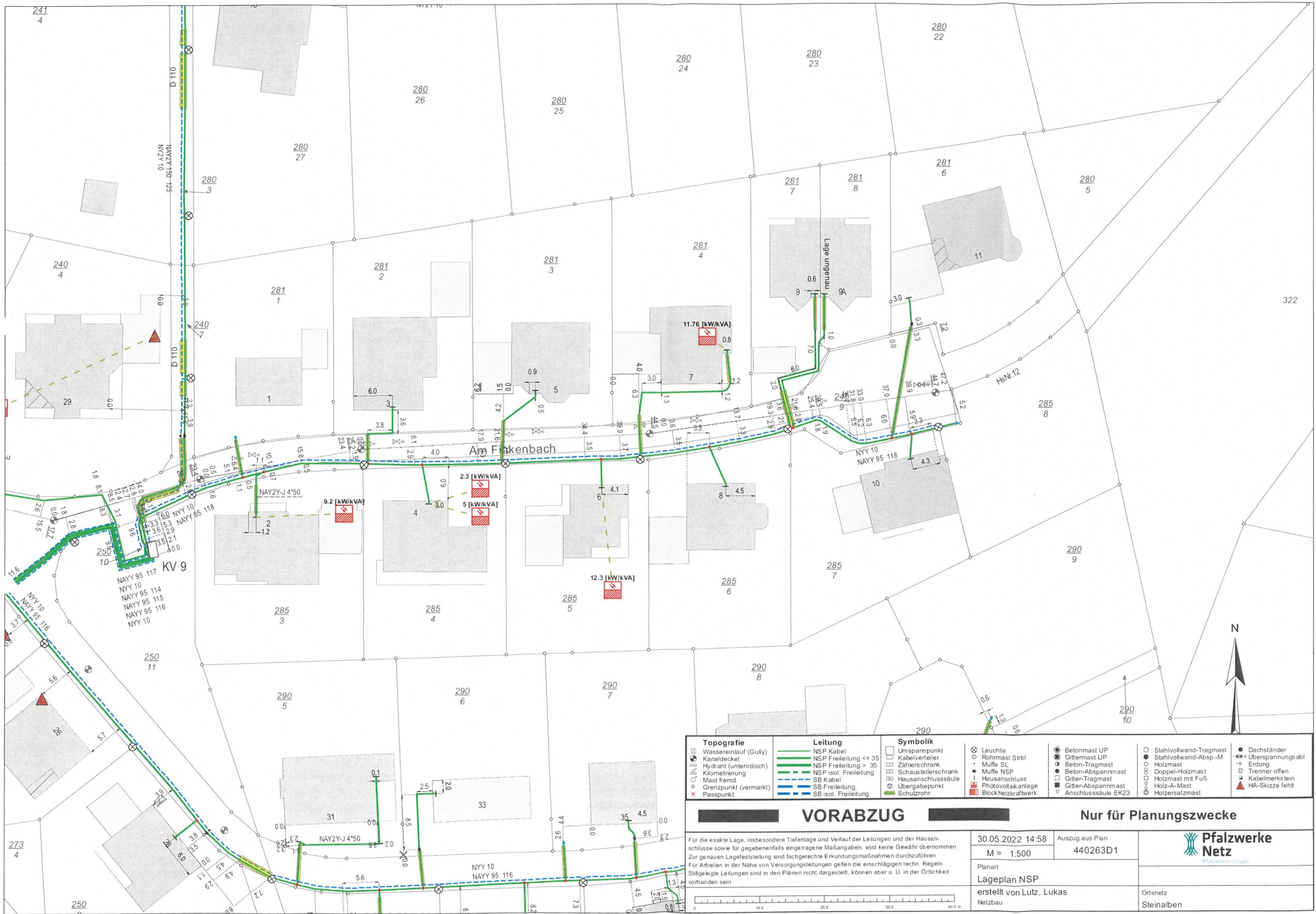


Datum/Uhrzeit: 19.5.2022 14:04:08	Referenznr.: 5191374
Am Finkenbach 4 66851 Steinalben	
PTI 11 Saarbrücken / Kaiserslautern	
Maßstab: 1:1000	gültig bis: 18.6.2022

### Trassenauskuft Kabel



## 5.2 Lageplan Pfalzwerke Netz AG



Topografie	Leitung	Symbolik	Leuchte	Betonmast UP	Stahlvollwand-Tragmast	Dachständer
Wassereinflauf (Gully)	NSP Kabel	Umspannpunkt	Leuchte	Gittermast UP	Stahlvollwand-Absp.-M	Überspannungsabl
Kanaldackel	NSP Freileitung <= 35	Kabelverteiler	Rohrmast Strbl	Beton-Tragmast	Holzmast	Erdung
Hydrant (unterirdisch)	NSP Freileitung > 35	Zählerschrank	Muffe SL	Beton-Abspannmast	Doppel-Holzmast	Trenner offen
Kilometrierung	NSP isol. Freileitung	Schaustellerschrank	Muffe NSP	Gitter-Tragmast	Holzmast mit Fuß	Kabelmerksstein
Mast fremd	SB Kabel	Hausanschluss	Hausanschluss	Gitter-Abspannmast	Holz-A-Mast	HA-Skizze fehlt
Grenzpunkt (vermarkt)	SB Freileitung	Photovoltaikanlage	Photovoltaikanlage	Anschlussstange EK23	Holzersatzmast	
Passpunkt	SB isol. Freileitung	Blockheizkraftwerk	Blockheizkraftwerk			

### VORABZUG

Für die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und Verlauf der Leitungen und der Hausanschlüsse sowie für gegebenenfalls eingetragene Maßangaben, wird keine Gewähr übernommen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Für Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen gelten die einschlägigen techn. Regeln. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können aber u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.

**Nur für Planungszwecke**

30.05.2022 14:58  
M = 1:500

Auszug aus Plan  
440263D1

Planart  
Lageplan NSP

erstellt von Lutz, Lukas  
Netzbau

**Pfalzwerke  
Netz**  
Pfalzwerke Gruppe

Ortsnetz  
Steinalben

### 5.3 Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung

# Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben

Friedhofstraße 3 67714 Waldfischbach-Burgalben Tel: 06333/925-0

Projekt: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Heltersberger Weg, 2. Bauabschnitt"

Bezeichnung: Geltungsbereichsabgrenzung

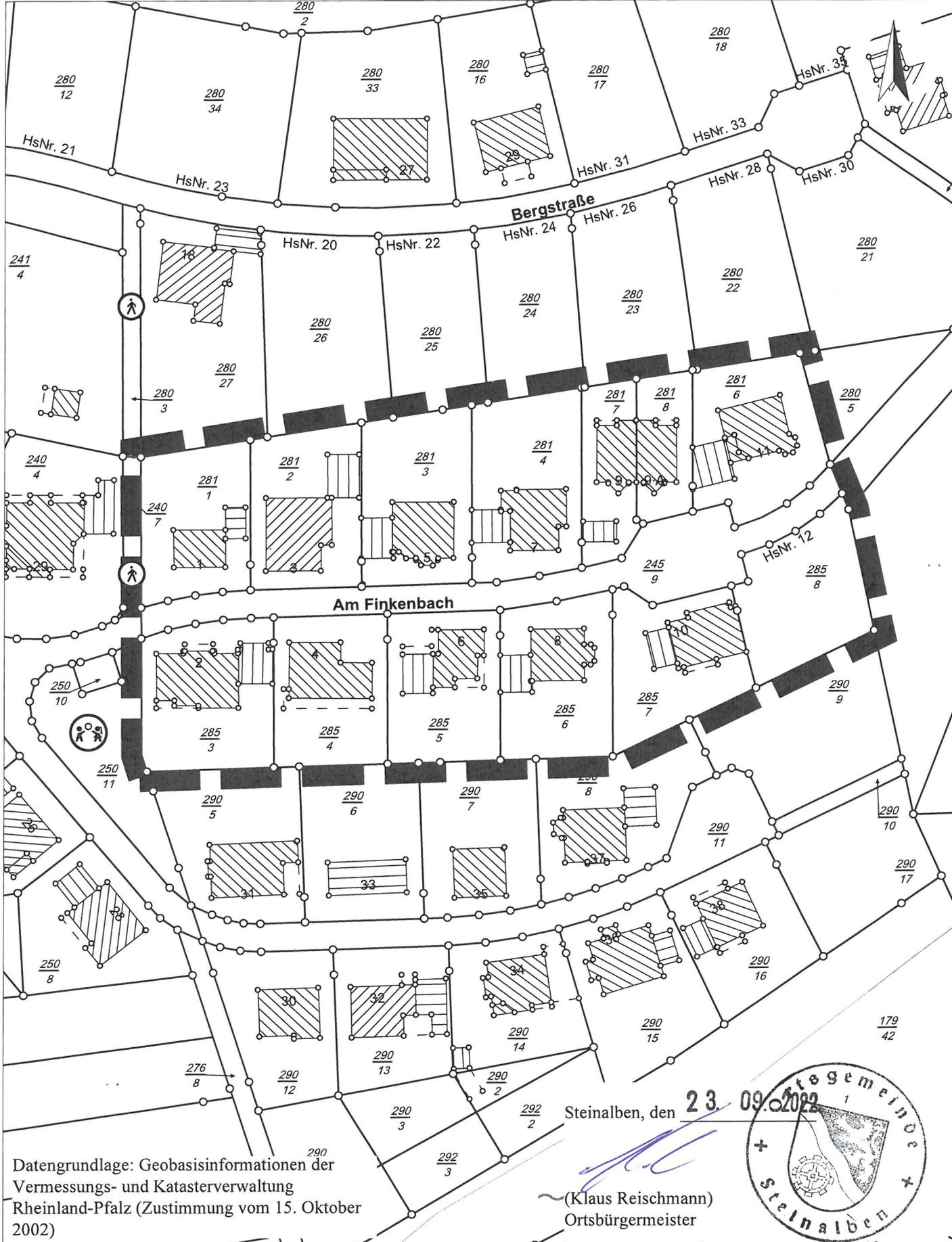


## I. Fertigung

Sachbearbeiter: VG-Verwaltung

Waldfischbach-Burgalben, 20.04.2022

Maßstab 1:1000



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Steinalben, den

23.09.2022

(Klaus Reischmann)  
Ortsbürgermeister

