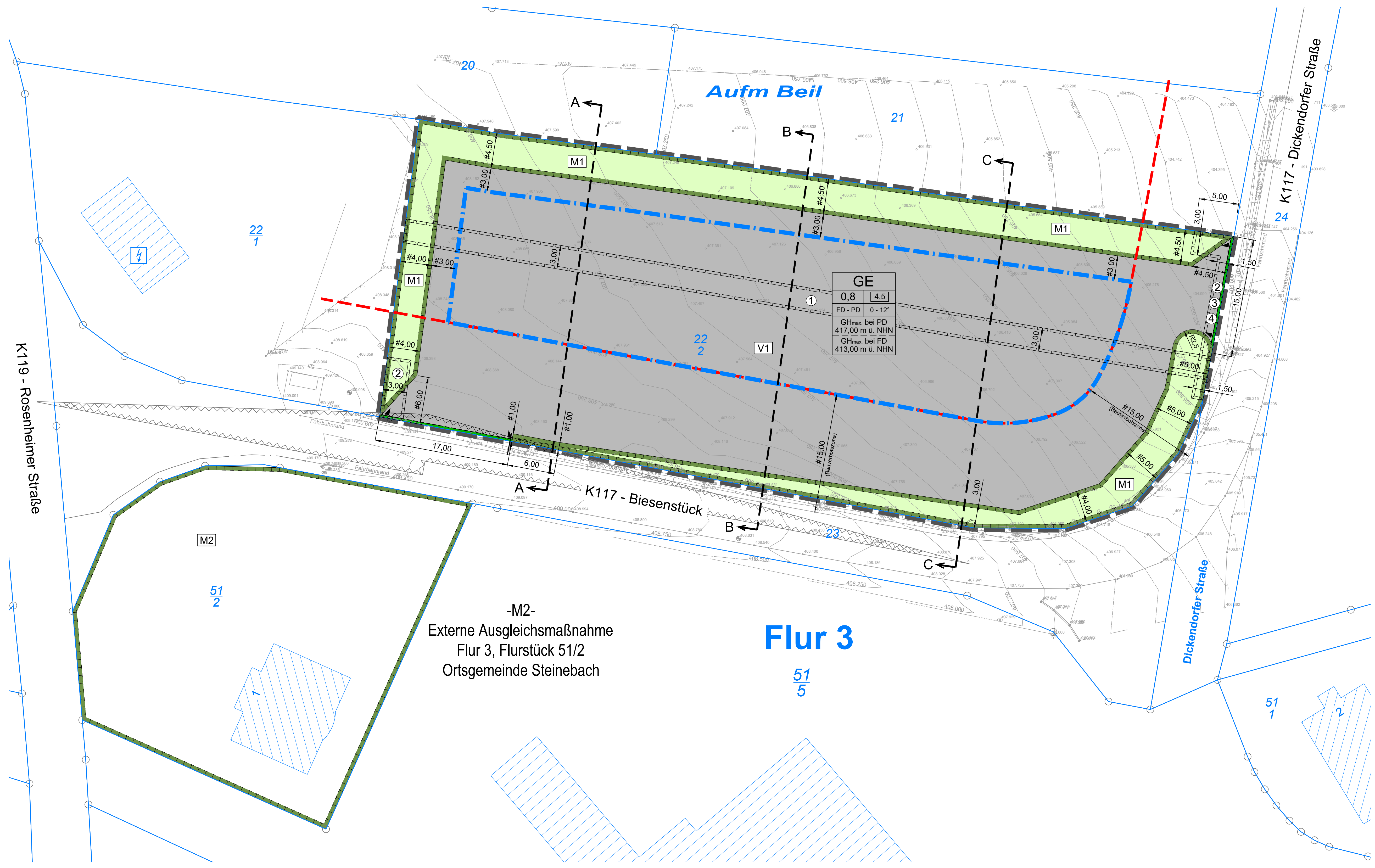
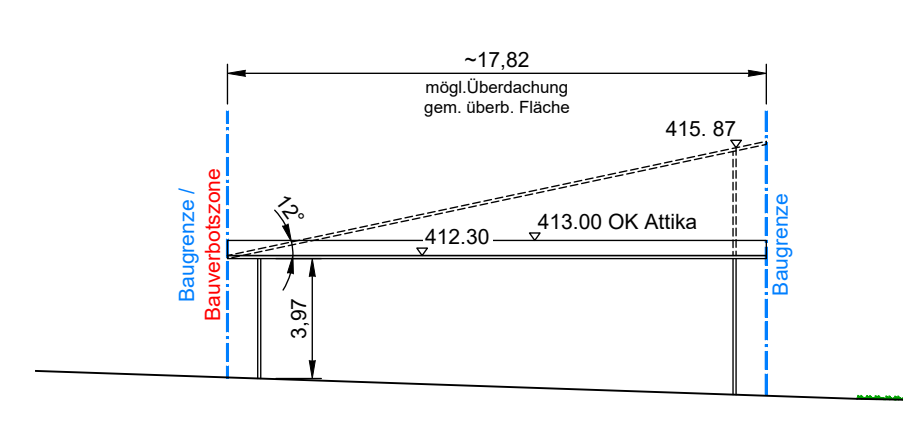


Bebauungsplangebiet

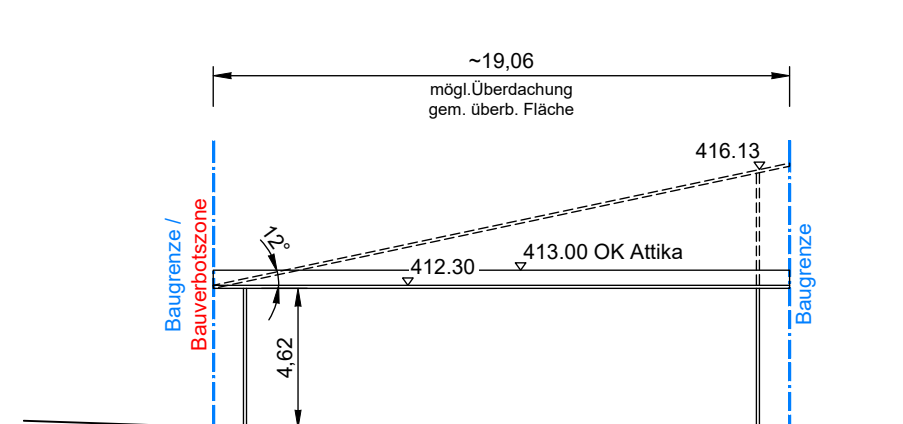
Bebauungsplan "Aufm Beil" der Gemeinde Steinebach/Sieg



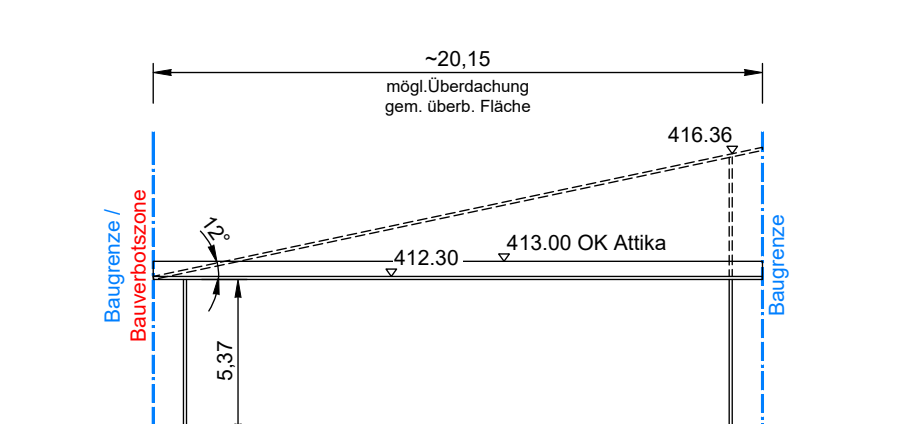
Schnitt A-A
1:250



Schnitt B-B
1:250



Schnitt C-C
1:250



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE: Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 8 BauNVO)
 - Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO:
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Konzertspielstätten,
 - Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Müllabfallestation einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Gewerbebetriebe zum Betrieb einer Abfallbeseitigung einschließlich der zugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,80
Baumassenzahl (BMZ)	4,50
Dachneigung	FD/10°
Max. zul. Gebäudehöhe bei PD in m ü. NNH	0-12*
Max. zul. Gebäudehöhe bei FD in m ü. NNH	417,00
Max. zul. Gebäudehöhe bei PD in m ü. NNH	413,00
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Oberflächenwasserabführung, werden als private Grünflächen festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlagen
 - Die max. Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern auf 412,30 m ü. NNH und bei Pultdächern auf 417,00 m ü. NNH festgesetzt. Als oberer Bezugsunkt gilt die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Ausbauten, bei Pultdächern der höher liegende äußere Schrägpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Überschreitungen der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc. sind bis zu 1,5 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe gilt aus brandschutztechnischen Gründen nicht für Schornsteine und Antennen.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine planerischen Lärmschutzmaßnahmen notwendig, sofern zur Nachtzeit, keine Anfahrt der Busse, auf den Betrieb der Westerbahn GmbH erfolgt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung der Dächer, Dachformen und Dachneigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Flach- und Pultdächer (FD / PD) zugelassen. Die Dachneigung bei Pultdächern beträgt max. 12°.
 - Flachdächer und bis zu 12 Grad geneigte Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
 - Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe oder der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenenrechtlich auf der Dachhaut zulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

- Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans "Aufm Beil" Steinebach/Rosenheim**
- Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 Wasserdurchlässiger Belag: Für die eigentliche Stellfläche wurde ein wasserdurchlässiger Belag gewählt, um die Versiegelung zu mindern.
- Ausgleichsmaßnahmen**
- M1 Grünfläche Randbereich**
Die Grünfläche ist mit einer Landschaftsraumbemessung mit Kräutern, vorzugsweise aus gebietsregener Saatgut (Regiosaatgut), einzusäen. Die Säme sind als artenreiche Gras- und Krautstreifen zu entwickeln, die Mahd darf erst nach dem 1. September erfolgen. Im südlichen Grünstreifen entlang der K 117 sind im Abstand von ca. 12 m insgesamt 10 Stück Bergahorn (Acer pseudoplatanus) der Sortierung 'Hochstämme', 2x o.B. Stammumfang 12-14 cm¹⁰⁰ sachgerecht zu pflanzen und mit Pflanzen zu sichern, auf ausreichende Bewässerung ist insbesondere im ersten Jahr der Pflanzung zu achten. Die Bäume dürfen nur zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des erforderlichen Lichttransports zurückgeschnitten werden. Abgestorbene oder nachteilig geschädigte Exemplare sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit gleichartig zu ersetzen. Als zusätzliche, nach visuell wirksamer Abgrenzung zwischen der Busstifflinie und der Spitze bzw. dem angrenzenden Betriebsgelände ist zwischen den Bäumen eine Hecke aus Heimbuche (Carpinus betulus) anzulegen, im Abstand von ca. 50 cm sind insgesamt ca. 130 Pflanzen der Sortierung 200, 50-80 cm auszubringen. Im westlichen und nördlichen Randstreifen sind im Abstand von ca. 10 m Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, je 10 Stück Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre), Sortierung und Pflanzweise s.o.
- Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans "Aufm Beil" Steinebach/Rosenheim**
- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- M2** Baumpflanzung im Verwaltungsgebäude: Stützlich und nordostlich des Verwaltungsgebäudes sind auf der Parzelle 512, Gemarkung Steinebach, Flur 3, die Teil der Entwicklungssetzung ist, insgesamt 13 Bäume zu pflanzen. Stützlich des Gebäudes sind 8 Stück Vogelbeere, nordöstlich 5 Stück Vogelbeere (Prunus avium) zu pflanzen, Sortierung und Pflanzweise s. M 1.
- M3** Grünlandextensivierung auf externer Ausgleichsfläche: Auf dem insgesamt 4.037 m² großen Flurstück Nr. 155, Gemarkung Ebergrund, Flur 5 werden auf einer Fläche von ca. 2.800 m² die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zur Nutzungsentwässerung durchgeführt. Die artenarme Grünflächenzone auf mesophiltem Standort wurde bisher intensiv genutzt. Die Bewirtschaftung kann durch Mahd oder Bewässerung erfolgen, frohener Mahd- oder Bewässerungszeitpunkt ist der 1. Juli. Galle, mineralische Düngemittel und Pestizide dürfen nicht ausgebracht werden. Zur Förderung der Artenvielfalt ist nach weicher Bodenverwendung durch stellenweises Fräsen geeigneter Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil auszubringen. Zur Vorbereitung ist die Grabnarbe bodennah zu mähen.

D. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

- Allgemeine Grundzüge

Füllschema der Nutzungsschablonen		GE
Nutzung	Baugebiet	0,8 (2,3)
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	0,8 (4,5)
Dachform	Dachneigung	0-12°
max. Gebäudehöhe		417,00 m ü. NNH
		413,00 m ü. NNH
- Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
----	---------------
- Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
4,5	Baumassenzahl (BMZ)
FD	max. zulässige Gebäudehöhe Pultdach
FD	Flachdach
- Bauweise, Baugrenze

GE	Art der baul. Nutzung
o	offene Bauweise
---	Baugrenze
- Verkehrsf lächen

---	Straßenbegrenzungslinie
▼▼▼	Ein-/Ausfahrtbereich
- Grünflächen

---	private Grünflächen
-----	---------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-----	---
- Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	Gebäude
---	bestehende Grundstücksgrenzen
---	Flurstücknummer
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
---	Bauverbotzone (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
---	Mit Gelb- und Leuchtgrün zu betone Flächen zu betone Flächen
---	Begünstigter: KVV Naturflächen/Altflurflächen/alters Landwehr Ackerflächen
---	Begünstigter: EAM Netz Kassel
---	Begünstigter: Verbandsgemeindebezirk-Gebhardshain
---	Begünstigter: Telekom Deutschland GmbH
---	Maßangabe
---	Höhenschichtlinien in NNH
---	Trasfostation

Der Ortsgemeinderat Steinebach/Sieg hat am 15.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Aufm Beil" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am in Mitteilungsblatt Nr. ... der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.	Der Ortsgemeinderat Steinebach/Sieg hat am 15.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans vom 25.09.2021 genehmigt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am in Mitteilungsblatt Nr. ... der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich	Der Ortsgemeinderat Steinebach/Sieg hat am die nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 vorgebrachten Äußerungen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgelesen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am in Mitteilungsblatt Nr. ... der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.
57520 Steinebach/Sieg,	57520 Steinebach/Sieg,	57520 Steinebach/Sieg,	57520 Steinebach/Sieg,	57520 Steinebach/Sieg,	57520 Steinebach/Sieg,
Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister	Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister	Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister	Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister	Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister	Hans-Joachim Greb Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Gemeindeordnung (GemO)
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

Hinweise

- Die Vorschriften der allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Betzdorf sind zu beachten.
- Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2022)
- Bei allen Bodenarbeiten ist die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zu berücksichtigen.
- DIN-Normen, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, werden bei der Gemeindeverwaltung von Steinebach/Sieg, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain zur Einsicht bereitgehalten.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 DStChG der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz@gdk.rlp.de oder Tel. 0261 6675-3032. Der Bauherr ist nach § 21 Abs. 2 DStChG RLP verpflichtet, den Beginn von Erd- und Bauarbeiten mit der oben genannten Stelle rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht (§ 16-21 DStChG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdk.rlp.de oder Tel. 0261 66753000 zu richten.
- Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrunderkerter / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz unter der Telefonnummer 0631/92540 hinzugezogen werden.
- Für zukünftige Baumaßnahmen ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Steinebach/Sieg
Rathausplatz 1
57580 Gebhardshain
Bebauungsplan
"Aufm Beil"
OG Steinebach / OT Bindweide

Planer: **BRENDEBACH INGENIEURE**
Brendebach Ingenieure GmbH
Steinebach-Bergraben
57580 Steinebach/Sieg
Tel. 0261 6675-3032
Fax 0261 6675-3033
E-Mail: info@brendebach-ingenieure.de
www.brendebach-ingenieure.de

Maßstab: 1:250 Datum: 28.04.2023 Plan: Lp B 1 Auftrag Nr.: 05/292