Textliche Festsetzungen

1.Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 BauGB)

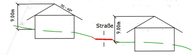
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) GRZ 0,25 GFZ 0,50.

c)Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

d) Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 9,00m - senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Geländeniveau(siehe Prinzipskizze) in der Planzeichnung.



e) Gaubenhöhe(gem. § 16 Abs3 Nr 2 BauNVO)

Es ist ein Vollgeschoss im Sinne der LBauO zulässig. Ein zweites Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ergibt, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

f) Überbauten Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.

g) Nebenanlagen (gem. § 14 ZZ Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 und § ZZ Abs 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im WA1 Gebiet jedoch nicht in dem Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parzellenscharfen Baugrenze.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parzellenscharfen Baugrenze, ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

h) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Im WA1 Gebiet sind Garagen und garagenähnliche Bauwerke sind in dem Grundstücksteil, der sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parzellenscharfen Baugrenze befindet, nicht zulässig.
Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parzellenscharfen Baugrenze, ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

i) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen für erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis max. 1 m über dem unterhalbe angrenzenden Straßenniveau begrenzt werden. Böschungen sind mit einem Steigungsverhältnis von max.1:1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen.
Vorstehende Regelungen zur Böschungen durch Abgrabungen oder Hinterfüllung von Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie die Nutzbarkeit auf der Grundstücksgrenze gegenüber dem Straßenniveau nachgewiesen sind.

j) Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Im Bereich der Pkw-Ein-Schfahrt die Dauerhafte gehaltenen sichtbaren Flächen jeweils 2 m x 2 m zur Straßenseite hin zu begrenzen. In diesen Bereichen ist eine Bepflanzung Sträuchern, Einzelbäumen oder Hochstämmen mit Ausnahme einzelner Stämme bis zu 0,7m über der Höhe der angrenzenden Straßenfahrbahn zulässig.

k) Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen(Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Im als WA-2 gekennzeichneten Gebiet sind bei der Errichtung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern im zweiten Obergeschoss zum Straßenlärm hin, Dachgauben, Fenster der Schlafzuchtzimmer II sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen, sofern diese Räume der Immissionsstufe (IS)III zugeordnet sind. Dies gilt auch für Gebäude mit Sichtverbindung zu dieser Straße. Dies gilt nur für eine neue Bauweise die parzellenscharfen Baugrenze (ZZ) zugewandt sind. Auf der als Lärmschutzwand festgesetzten Fläche ist ein Wall mit 5,0 m Breite und Ausgesamt 4,0 m Höhe zu errichten.

Im als WA-2 gekennzeichneten Gebiet sind bei der Errichtung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern im zweiten Obergeschoss zum Straßenlärm hin, Dachgauben, Fenster der Schlafzuchtzimmer II sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen, sofern diese Räume der Immissionsstufe (IS)III zugeordnet sind. Dies gilt auch für Gebäude mit Sichtverbindung zu dieser Straße.

l) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs 1 Nr. 16 BauGB)

Im südlichen Bereich des Baugebietes (Grünflächen des WA 1)d ie dafür Vorsorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser dem Baugebiet, einschließlich des Bahnunterquerbaus zugeführt wird, auch nicht zu Zwecken der Versickerung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, LV.m. § 88 (1) 1. LBauO vom 24.11.1998

a) Dachformen

Auf den Hauptgebäuden sind Satel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Als Hauptgebäude gelten die Hauptbaukörper einer Anbauzone. Für sonstige Nebengebäude sind Garagen gilt dies nicht.

c) Dachaufbauten

Für Dachaufbauten ist nur ein Satteldach zulässig. Fledermaus- oder Kameragauben sind unzulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 3 m - gemessen an Schnittpunkt der beiden äußeren Dachhäute der Gaube und der Hauptdachfläche - ein Schleppdach oder aufgemauerte Mauerwerke mit der äußeren Dachhaut der Gaube - nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Gauben darf zwei Drittel der Firstlänge (aktuelle Dachländerunde) nicht überschreiten. Der Schnittpunkt Pultdach/Dach muss mindestens 1m oberhalb der Dachtraufe in den Dachkörper einbinden.

d) Dacheindeckung

Für die Dachdeckung des Hauptgebäude sind nur die nachfolgend genannten Materialien mit der angegebenen Farbgebung zulässig:
- Naturschiefer, unbehandelt
- Dach Naturziegel/Ton in Form und Farbe ähnlich Kunststoffziegeln oder Bitumenschindeln und Metallziegeln in den Farbtönen Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau(RAL 7016), Schwarzgrau(RAL7021), Umbragrau (RAL 7022), Graubraun(RAL 7024), und Graugrün(RAL 7026)
- Dachziegel oder Betondachsteine in den vorgenannten Grautönen, ausbesten Dachsteintine (RAL 3011, RAL 8004)

Hinweis: Sollen die vom Hersteller verwendeten Farbtöne nicht in der RAL-Kategorien eingeordnet sind, ist die Farbe anhand von Farbfächern des entsprechenden RAL - Töne zuzuordnen bzw. abzustimmen.
Sciemslagen der Dachsteine als Deckung bzw. über der Dachrinnlinie(gemäß DIN 18338 Abs. 2.1.1.1.)
Solaranlagen - Elemente
Tilla centrale „Rundes" Wintelinde

Die speziell gemaserten Steine sind besonders für die Verwendung in dem innerstädtischen Bereichsinnen sowie in Hinweisgebieten geeignet. Bei deutlich hemgrauen Verfärbtimmen wenden Sie sich TT_pflanzenschutzbereich Antes besonders empfohlen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parzellenscharfen Baugrenze muss die Endverschiebbar der Bepflanzung Lichter sein, als der Abstand der jeweiligen Pflanze zur Anbindeante der Bebauungs.)

e) Einbehrungen/Stützmauern/Böschungen

Einfriedungen vor Zäune, Hecken etc. und Stützmauern dürfen auf den Grundstücksgrenzen zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche eine Höhe von 1m seitwärts gemessen zum angrenzenden Straßenniveau der endgültig hergestellten Straße nicht überschreiten.

Böschungen sind in einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Die entstehenden Geländeunterschiede zwischen den Grundstücken sind in Form von Stützmauern, Gabionen oder Anschüttungen in max. eine Meter (Zwischenstufe) mit 1m Breite horizontal gemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Böschungsanlagen mit der Wasgrenzen zulässig.

Auf den Grundstücksgrenzen zwischen dem Plangebiet und der Wesseraufebeta ist von den privaten Grundstücksgrenzlinienen eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten und Dauerhaft dergestalt zu erhalten, dass eine Betreten der Bahnanlage nicht möglich ist.

g) Freiflächengestaltung

Freiflächen sind naturnah zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten =den die Flächen zwischen Wohnhaus und Straßenbegrenzungslinie/Straße - sind von Ausnahme von Stellplätzen und Garagenzufahrten nicht Hausmäßigem zu Grünflächen anzulegen.

h) Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §1 47 und §8 Abs. 1 Nr.3 LBauO iv Verbindung mit ZifFer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung der Stellplatzbedarf der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

i) Leitungsführung/Versorgungsbeschreibung

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 i V.m. § 52 Abs. 4 LBauO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In einem Streifen von 50 m parallel zur Bahnstrom gemessen von der Gleisachse in Leitenkamer nicht zulässig.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. § 1 a Abs. 3 BauGB

Landschaftsplanerische Festsetzungen, s. T. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei dies gemessen Maßnahmen handelt es sich im einzelnen um :

A1 Im Bereich des Rückhaltebecken die ein zeitweilig wasserführenpassiens Fassbehälnsp ausrüsten ist, wird eine naturdergemäßen endliche Bepflanzung durchgeführt.

A2 Anlegen einer Feldhecke zwischen der K 122 und dem geplanten Fußweg um westlichen Rand des Plangebiets (gem. Pflanzliste)

A3 Anlegen einer Feldhecke westlich der K 122 und südlich einen neuen Baugrundstückes im westlichen Rand des Plangebiets (gem. Pflanzliste)

Auf den Flächen A 1 bis A 3 sind folgende standortheimischen Laubgehölze gepflanzt:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel, nur auf RRB-Fläche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crtlylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ribus nucipatta	Himbeere

A 4 Pflanzen von 50 Hochstämmen bzw. hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten auf den nicht überbaubaren/verbaubaren privaten Grundstücksflächen (m. 1 Baum je 200 m²)

A 5 Extensive Mahadiese gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB(siehe Plankonzept). Anbieten der Gewässerrahmen des ungenannten Baches im Bereich des Plangebietes. Die Ufer sind mit einer Breite von 5,0 m ab Gewässerrand mit einer Mischung aus Abgrenzung einer Streifen von Ha ein Grünstreifen(Schnitte) jährliche Mahd des genannten Wasserbereiches. Diese Maßnahme erfolgt in Ergänzung der im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehenen extensiven Nutzung der Fläche.

Die Pflanzgemeinschaften orientieren sich an den Inhalten des „Förderprogramms Umweltschonender Landwirtschaftsplan" des Landes Rheinland-Pfalz, Gewässerschutzes 3, Programmteil VI „Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen" vom Juni 2000.

Die Obstbaumarten sind den Listen des FUL-Programmes entnommen. Sie sind, ebenso wie die sonstigen hochstämmigen Bäume, in der folgenden Liste aufgeführt und für die Bepflanzung der Flächen A 4 und A 5 zu verwenden:

3.1 Pflanzlisten für Obstbäume und sonstige hochstämmige Bäume und Sträucher

Auswählen Obstbäume:

Apfelsorten

Bohnapfel
Freiaubenger Nizzetling
Freiaubenger Schlömmerle
Gieze Herbstmette
Gieze Mostmette
Grevenstiner
Grofer Rheinischer Bohnapfel
Jakobsapfel
James Grieve
Gehemmt Oldenburg
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Kalbe Milch
Cox Orangenmutter
Jakob Lebel
Rheinischer
Berlepsch
Rote Boskoop
Klarapfel
Rheinische Schafnase
Schöner von Nordhausen

Birnensorten

Boscs Flaschenbirne
Köstliche von Charneu
Gellerts Butterbirne
Gellerts zwo Birne
Madame Verte
Pastorenbirne
Gute Graue
Wilde Eierbirne

Pflaumen, Zwetschgen, Renneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge, Typ „Zeitz Frühe"
„Emmaus" Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Grofe Grüne Renneclaude
Grofe Grüne Reinclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschsorten

Grofe schwarze Knorpelkirsche
Grofe Prinzessinnenkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche
Schwäbische Rote Knorpelkirsche
Ludwigs Frühe Herzkirsche

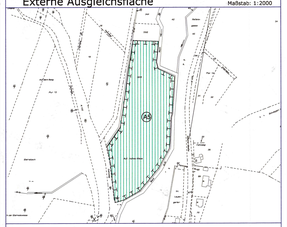
Pflanzung wahrscheinlicher Laubhölzer (abersuche zu den Obstbäumen auf den nicht überbaubaren/verbaubaren Grundstücksflächen)

Acer campestre „Elsrijk"
Acer platanoides „Cleveland" Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata"
Fraxinus excelsior „Geminata" Esche
Prunus avium „Plena" Vogelkirsche
Prunus padus „Tschedekische"
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata „Rancha" Winterlinde

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parzellenscharfen Baugrenze muss die Endverschiebbar der Bepflanzung Lichter sein, als der Abstand der jeweiligen Pflanze zur Anbindante der Bebauungs.)

Externe Ausgleichsfläche

Maßstab: 1:2000



3.2 Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. (1a) BauGB

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB), sowie die Bepflanzung öffentlicher Grünflächen werden gemäß § 135 a und b BauGB folgendermaßen zugeordnet:

- den öffentlichen Flächen: Einschränkungsflächen, Planstreasen B und C(s.o.) ZLB 7t.
- der Kreisstraße (K122) mit Gehweg ca. 4,8 %
- den privaten Wohnbaufläcehen ca 75,0 %

4. Hinweise/Empfehlungen

a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: Der örtlich eingesetzte Bauoffmann sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Begriffsangaben des Denkmalschutzes und -Pflegegesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.

b) Das Betreiben von Brucchwasserzisternen wird empfohlen. Es gilt eine Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt Alzenkirchen über die Verbandsgemeindeverwaltet Gebhardshain.

c) Auf die Verwendung von verschmutzungsfähigen Materialien zur Belastung von Hoffläcehen etc. wird hingewiesen. Sofern eine Verunreinigung auf dem Grundstück erfolgt, so hat dies über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

d) Das Anschließen von Dreinagen an die Kanaleinlagen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.

e) Aufgrund der bestehdcigen Vorfluprleik der Kanäle von max. ca. 2 m kann die Einleitung einer Hebeanlage erforderlich werden.

f) Für die Einleitung von Erdwärmesonnenanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.

g) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB) Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Bodengutachten werden empfohlen.

h) Bei öffentlichen und privaten Bauarbeiten ist zu beachten, dass auf den Bebauungsiem keine Materialien gelagert werden dürfen und diese ebenfalls nicht between werden dürfen. Die einschlägige Gefahrgutverordnung ist zu beachten.

i) Private Haus- und Grundstücksentwässerung ist gegenüber der Trasse der Wesserwaldbahn hinnöhnt auszuführen.

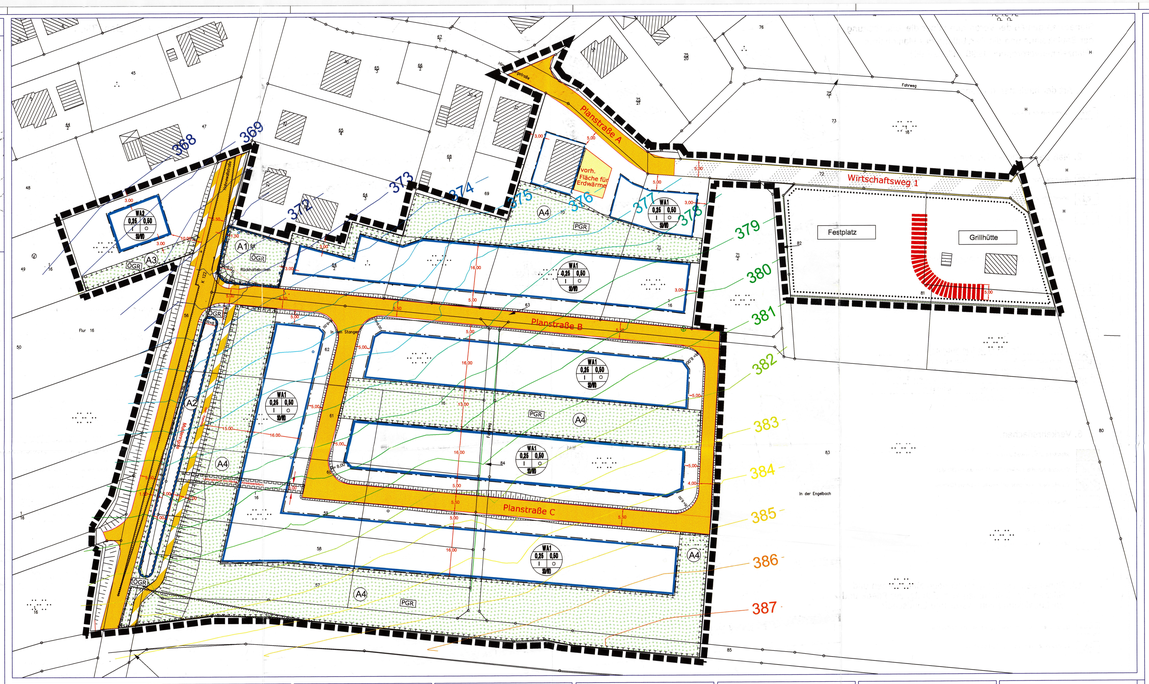
j) Bei der Errichtung der Baugebiten mit Vor- und Einmündungsbereichen müssen die einschlägigen Vorschriften, unter anderem die Kreuzungsrichtlinien, durch den Eisenbahnbetreiber und deren Beauftragte Unternehmen beachtet werden.

k) Aus Schlachtzuschuschsicht Gründen wird für den Baugrundstück westlich der K122 eine Wildschutzwanne empfohlen.

l) Über die von der Gemeinde durchgeführten Schallschutzmaßnahmen können keinerlei gegenüber den Bahnunternehmen geltend Bemühen Gesichtspunkte des Immissionsschutzes, der Ästhetik und Ansprüche auf Entschädigung gelten. Bemühen Gesichtspunkte des Immissionsschutzes, der Ästhetik und Ansprüche auf Entschädigung gelten nicht zum Neubau der Wildschutzzäunung inoder Gleisbau gegenüber dem Straßenbaulastträger für die angrenzende Kreisstraße.

m) Folgende Gesetze, Verordnungen, Vorschriften und einzelnen Regeln sind in der jeweils neuesten Fassung zu beachten und einzuhalten:

- Landes- Gesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (LEisenbG-EBG)
- Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung (EBO)
- Eisenbahn-Signalordnung (ESO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA)
- Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV-NE)
- Dienstvorschriftenvorschrift BOV 11 „Schienenbahnen" der Bundesgesamtbahn und der SO Bahnen
- Dienstvorschriftenvorschrift BOV 16e „Arbeiten im Bereich von Gleisen" der SO Bahnen
- DB 804 Vorschrift für Eisenbahnbrücken und sonstige Ingenieurbauwerke der DB AG
- DIN 1073 Brückenbrücken, Bemessung und Ausführung
- DIN 1076 Bauwerksprüfungen; ersetzbrücken Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-Ing) für den Bau und Unterhaltung von Ingenieurbauten
- Richtlinien für den Vorlagen von Leitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahnen
- Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)BM
- Bahnübergänge entwerfen und instand halten (DS 815 DB AG)
- Vorschrift für Erdbauwerke der Deutschen Bahn AG (DS 836 DB AG)
- Richtlinien für den Vorlagen von Leitungen im Bereich der Eisenbahnen



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinebach hat am 19.04.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB-vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Engelbach" gefasst. Dieser Beschluss wurde am 26.05.2007 im Mitteilungsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde durch Beschluss vom 19.04.2006 und 26.05.2007 durch Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

3. Verfahren gem. §4 Abs.3 BauGB (Scoping-Verfahren)

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde durch Schreiben vom 23.06.2006 durchgeführt.

Der Gemeinderat Steinebach hat am 18.12.2006 gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umwelt und ihre Bestandteile nach § 1 Abs. 6 BauGB geänderten Umweltbericht für die Belegung erforderlich ist und eine Abwägung vorgenommen.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. §4 (2) BauGB

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nach Ihrem Aufgabenbereich berührt werden können, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung mit Schreiben vom 01.10.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Ortsgemeinderat Steinebach hat am 05.11.2007 über die eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung, beraten und gleichzeitig die Offenlage der Entwurfsunterlagen nach § 3 Abs. 2 beschlossen.

Der Gemeinderat beschloss am 21.02.2008 die erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen.
Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 13 am 28.03.2008.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

4.1 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. §3 (2) BauGB

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen, bereits vorliegenden Gutachten haben gemäß dem schriftlichen/mündlichen Zusammenhang gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

5.2 Erneute Offenlage gem. §4a Abs.3 i.v. §3Abs.2

Die erneute Offenlage, ersetzt/ersetzt den ursprünglichen Auslegungsbeschluss, erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2008 bis 11.04.2008 im Rathaus Gebhardshain.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

5.1 BESCHLUSS ÜBER ANREGUNGEN

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.12.2007 im Mitteilungsblatt Nr. 50 ortsüblich bekannt gemacht. Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie mit den wesentlichen Inhalten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Steinebach hat am 19.06.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Engelbach" als Satzung beschlossen.

57520 Steinebach, den 23.06.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

7. [redacted]

Die Übereinstimmung dieser Planschrifte mit dem bekannt gemachten Original wird hiermit begleitigt.

Gebhardshain, den 07.07.2008

(Siegel) Verbandsgemeinde Gebhardshain
Der Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss der Gemeinde des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung am 30.07.2008 im Mitteilungsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

57520 Steinebach, den 07.07.2008

(Siegel) Ortsgemeinde Steinebach
Der Ortsbürgermeister

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 — Geschoßflächenzahl

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O — Offene Bauweise

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

6. Verkehrsflächen

öffentliche Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straße)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Grünflächen (private PGr , öffentliche ÖGr)

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen

A5 — Landespflegerische Ausgleichsflächen A1-A5

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Lärmschutzwall gem. Gutachten

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

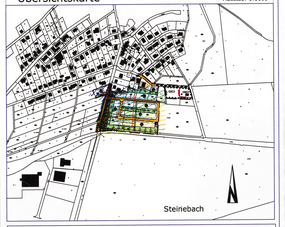
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung,RRB etc.), den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für den Gemeinbedarf

Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier:Leitungsrecht zu Gunsten der VG Werke Gebhardshain, Abwasserleitung

Übersichtskarte

Maßstab: 1:5000



Rechtsgrundlagen (in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Neufassung)

Für die planungs- und genehmigungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 siehe BGBl.I S.2141) mit Berichtigungen vom 16.1.1998 (BGBl. I S.137) , zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 15.12.2003 (BGBl. I S. 3762);sowie in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 20. April 2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-4)

Für die Grünordnungsplanung:

Landespflegegesetz (**LPflG**) vom Rheinland-Pfälz in der ab 5.02.1979 geltenden Fassung (GVBl. I, S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2001 (GVBl, S. 98).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes Naturschutzgesetz - **BNatSchG**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Für den Satzungsbeschluss:

Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, GVBl. 2006, in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung

Index	Änderung	Datum	Name

Bebauungsplan "Engelbach" -Ortsgemeinde Steinebach-

Gottfried FRINGS
Ingenieurbüro für Bauwesen und Landschaftsplanung
Inh. Reiner Frings

Friesenweg 2 · 57518 Steinebach
Tel.: 02743/1813-320
Fax: 02743/1813-323
Email: Frings-Ing@t-Online.de

Steinebach

	Datum	Name	Anlage:	Blatt: 1
Gez.	März 2008			
Gepr.	März 2008		Maßstab: 1:500	

Das Büro

Aufgestellt:
Steinebach, den

Der Ortsbürgermeister