Geltungsbereich A



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe

Nutzungsschablone WA1

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4
Offene Bauweise	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zul
II	FH 12,5m

Nutzungsschablone WA2

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4
Offene Bauweise	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zul
II	FH 12,5m

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Anpflanzen: Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

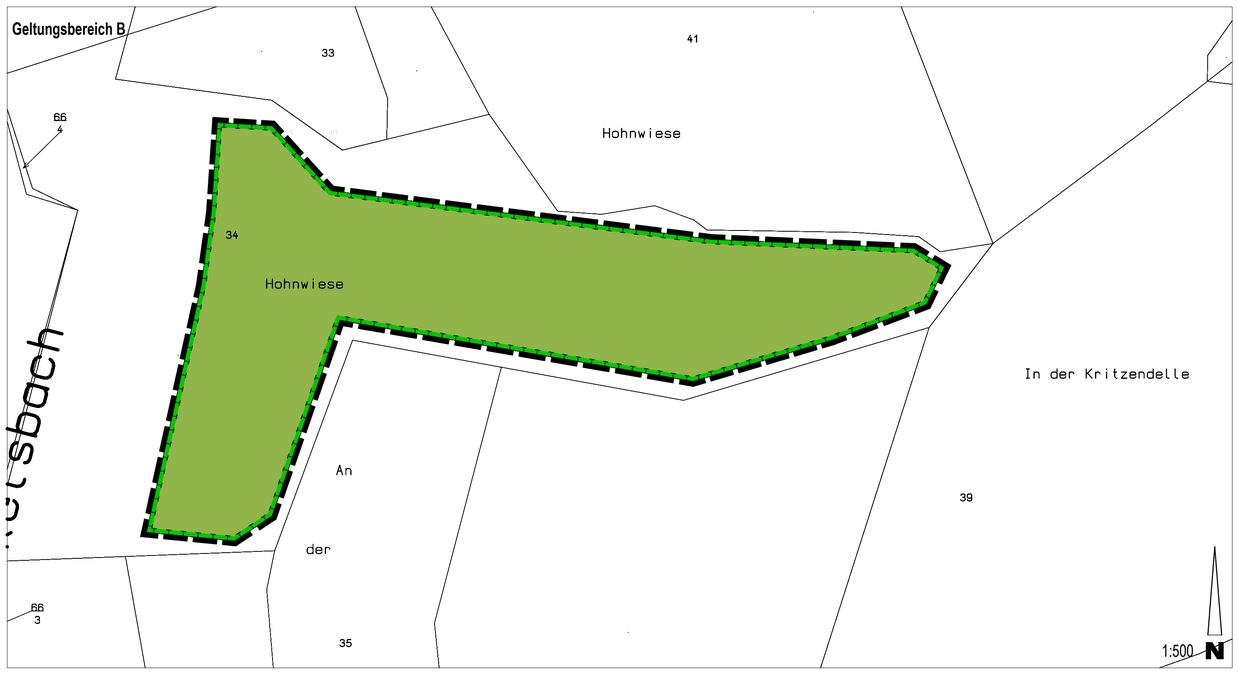
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

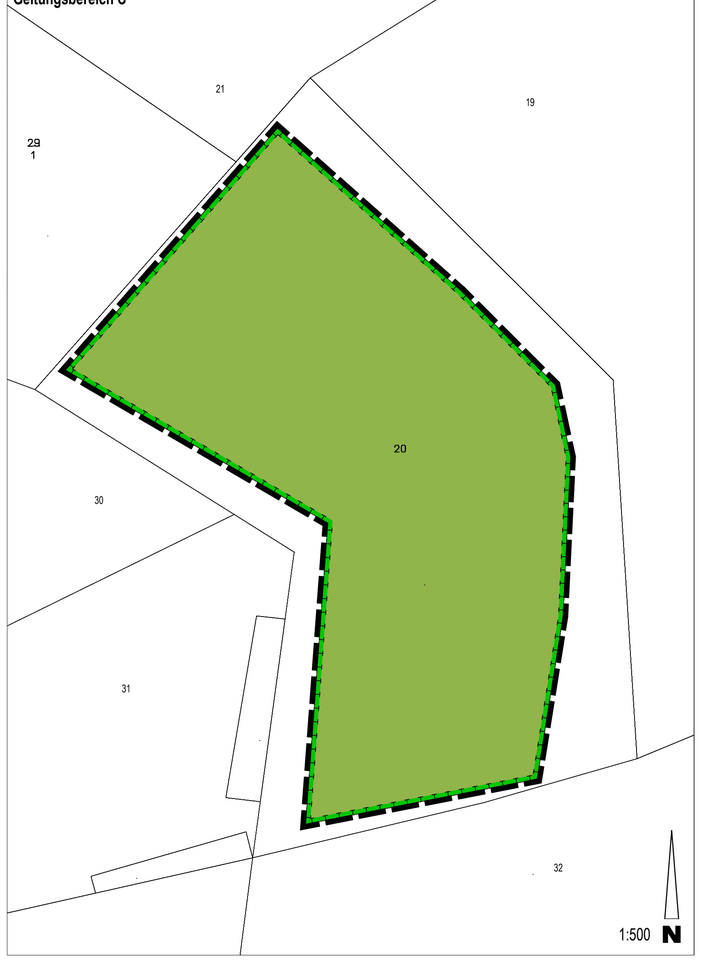
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- PFG1 — Pflanzgebot NR.

Geltungsbereich B



Geltungsbereich C



Verfahrensvermerke

Ratsbeschluss zur Planaufstellung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung" gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschossen.

Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2021 dem Entwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote" der Gemeinde Abtsteinach am 22.10.2021 lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bei der Gemeindeverwaltung, Kirchtstraße 2, 69518 Abtsteinach vom 25.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich aus.

Wechsel vom vereinfachten Verfahren in das Vollverfahren
Da der § 13b nicht mit Unionsrecht konform ist, sind die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 i.V.m. § 13a BauGB nicht mehr gegeben. Ein Wechsel in das Vollverfahren inklusive Paralleländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen sowie formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden hierdurch notwendig.
Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Wechsel in das Vollverfahren, der Durchführung der frühzeitigen sowie formellen Beteiligung sowie der Paralleländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2025 zugestimmt. Die Gemeindevertretung Abtsteinach hat in ihrer Sitzung vom 27.06.2025 den Wechsel in das Vollverfahren, der frühzeitigen sowie formelle Beteiligung sowie die Paralleländerung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt „Hardbergbote" der Gemeinde Abtsteinach am 11.07.2025 bekanntgemacht.

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt. Die Gemeindevertretung Abtsteinach hat in ihrer Sitzung am 27.06.2025 dem Vorentwurf sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage wurde am 31.10.2025 im Amtsblatt „Hardbergbote" der Gemeinde Abtsteinach bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie Begründung und Umweltbericht lagen bei der Gemeindeverwaltung, Kirchtstraße 2, 69518 Abtsteinach, vom 31.10.2025 bis 01.12.2025 öffentlich aus.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2025 beteiligt.

Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und dem Umweltbericht sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und der Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und dem Umweltbericht sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote" am __.__.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht bei der Gemeindeverwaltung, Kirchtstraße 2, 69518 Abtsteinach vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich aus.

Satzungsbeschluss des Gemeinderats
Die Gemeindevertretung hat am __.__.____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO angeordnet.

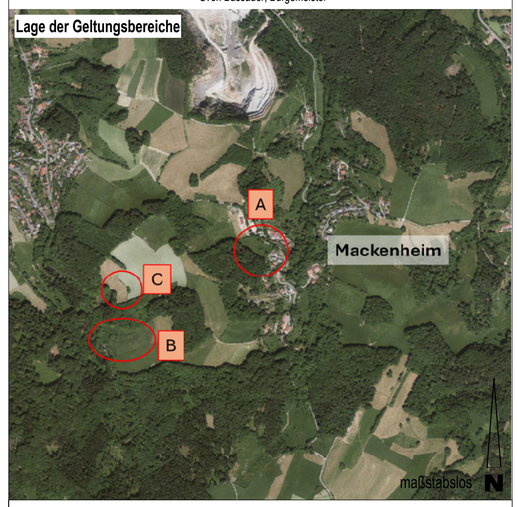
Abtsteinach, den _____ _____
Sven Bassauer
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 LBauO im Amtsblatt der Gemeinde Abtsteinach am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Abtsteinach, den _____ _____
Sven Bassauer, Bürgermeister

Lage der Geltungsbereiche



Gemeinde Abtsteinach
Kirchstraße 2
69518 Abtsteinach

Bebauungsplan
"Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung"

Entwurf

MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT
VIRCHOWSTRASSE 23, 67227 FRANKENTHAL, TEL.: 06233-366 566 FAX: 06233-366567
BGM.-TRUPP-STR. 11, 67069 LUDWIGSHAFEN, TEL.: 0621-657 92 66 FAX: 0621- 657 92 67
WWW.MBPLAN.DE INFO@MBPLAN.DE

PROJEKT-NR.	DATUM	GEZEICHNET	VERFASSER	MASSSTAB	INDEX
S 340	18.08.2026	AB	M. Braun	1:500	V 12