

ORTSGEMEINDE GEISELBERG



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEI- TERUNG, 4. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

-ENTWURF ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE-

Projekt 907/ Stand: Dezember 2024

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären,
sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ (gem. 19 BauNVO und 21 BauNVO)

Folgende Obergrenzen werden festgesetzt:

Grundflächenzahl: 0,8,

Geschoßflächenzahl: 1,6.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Traufhöhe TH von 9,00 m und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachkonstruktion) von 12 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des Ursprungsgeländes.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Bereich des Gewerbegebietes sind die Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten und straßenseitig durch einen Pflanzstreifen optisch abzugrenzen.
Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Kreisstraße K 31 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet werden, noch deren Abflüsse behindert werden. Der Baulastträger der Kreisstraße K 31 wird von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und der derzeitigen Ausbauart freigestellt.

In der Bauverbotszone von 15,0 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 31 dürfen Ver- und Entsorgungs- sowie sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Straßenbauamtes Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Zur K 31 werden aus Verkehrssicherheitsgründen innerhalb des Planbereichs keine direkten Zugänge zugelassen.

1.6 Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Bei den im Plangebiet gekennzeichneten Versorgungsleitungen sind die festgesetzten Schutzstreifen zu beachten.

Die Bauanträge für alle Grundstücke, die von den Freileitungen und ihren Schutzstreifen betroffen sind, sind der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden Hochspannungsfreileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Hochspannungsfreileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen leitungsbeeinträchtigende und -gefährdende Maßnahmen nicht vorgenommen werden.

Ferner ist auf der zugunsten der Pfalzwerke Netz AG mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht gestattet.

Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist grundsätzlich unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist grundsätzlich zulässig. Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Schutzzonen ausnahmsweise zwingend erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden sind innerhalb der im Bebauungsplan mit Planzeichen 15.6. PlanzV festgesetzten Flächen an nach Osten und Süden ausgerichteten Fassaden offenbare Fenster von nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/ Büros) unzulässig.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an diesen Fassaden die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1998 in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es soll auf eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geachtet werden.

Die Anlage und die Unterhaltung / Pflege der Grünanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zu Anpflanzung sollen überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Alle Arten sind zu verwenden.

Sträucher A: (Str. 2xv bzw. 2j. bew. Ausl.; Pflanzabstand 1,0m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)

| | |
|---------------|--------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Himbeere | Robus idaeus |
| Brombeere | Robus fruticosus |
| Besenginster | Cytisus scoparius |

Sträucher B: (Str. 2xv.; Pflanzabstand 2,0 m, in Gruppen von 2-3 Stück aller Art)

| | |
|----------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Heckenkirsche | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |

Bäume C: (Hochstamm 2xv mind. 12-14 Pflanzabstand 5,0 m in Gruppen von 2-3 Stück aller Art)

| | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Edelkastanie | Castanea sativa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus avia |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Die Einteilung bzw. Zonierung hat je nach Breite der festgesetzten Pflanzenflächen zu erfolgen; Bäume (C) sind mit Sträuchern (A) zu unterpflanzen.

Laubbäume:

| | |
|--------------|------------------------|
| Spitzenahorn | Acer platanoides |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

2.1 Dachlandschaft

Im Gewerbegebiet sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 0 – 40° zulässig.

2.2 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In dem Gewerbegebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 2,5 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind in der 15 m Bauverbotszone zur K 31 hin nicht zulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtungsanlagen, die eine Blendefahr hervorrufen.

2.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Im Bereich der Bauverbotszone des Bebauungsplanes sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

3 HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. 24 Abs. 5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung.

Straßenrechtliche Hinweise

Entlang der K 31 im Bereich der freien Strecke ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 31) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden.

Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit uns abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 30 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der K 31 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 31 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Gasleitungen

Im Planbereich befinden sich Gasleitungen der Pfalzgas GmbH, wie aus Plan ersichtlich ist:

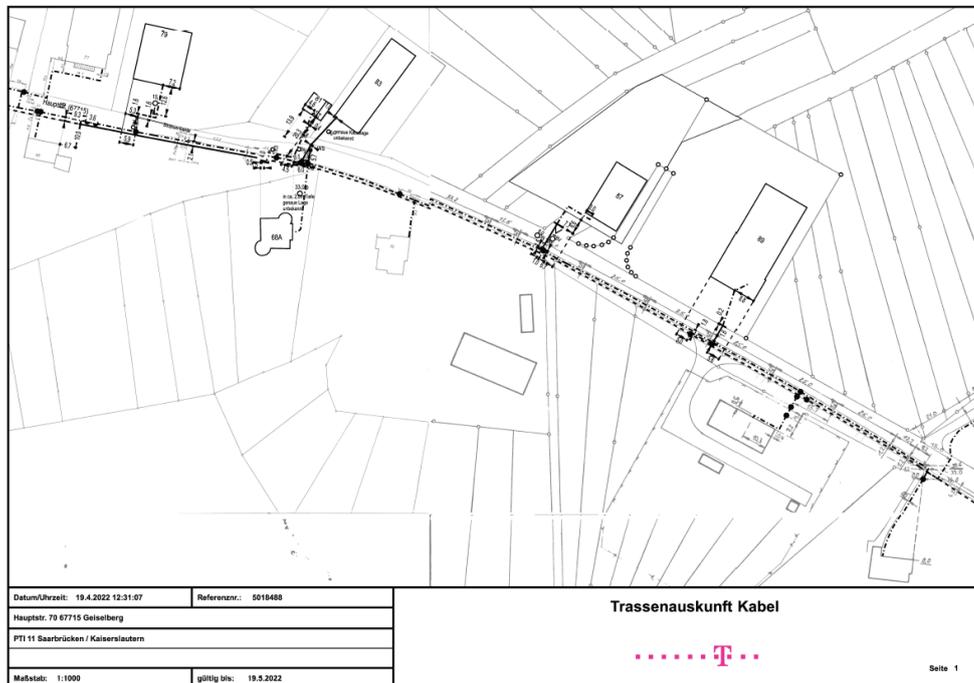


Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Gasleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist.

Die „Schutzanweisungen von Gasversorgungs-Anlagen“ der Pfalzgas GmbH sind zu beachten.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Archäologische Funde

1: Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. , 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2: Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3: Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Hinweise zum Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Plangebiet) und in dessen unmittelbaren Nahbereich befinden sich derzeit nachfolgend aufgeführten Versorgungseinrichtungen:

| Lfd .Nr | Versorgungseinrichtungen |
|---------|---|
| 1 | 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pos. XII, Leitungsabschnitt Mast Nr. 2846 bis Mast Nr. 2847 |
| 2 | 20-kV-Mittelspannungskabelleitung Pos. 457-00 |
| 3 | 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Geiselberg |
| 4 | Kabelverteilerschrank „KV18“ |
| 5 | 0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (stillgelegt) |

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen der Spannungsebene 0,4-kV und 20-kV sowie ein Kabelverteilerschrank, die in der Planzeichnung nur teilweise (20-kV) zeichnerisch ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen 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.

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG | 2 |
| 2 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH) | 3 |
| 3 | BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN | 5 |
| 3.1 | Geh,- Fahr- und Leitungsrecht | 6 |
| 3.2 | Entwässerung | 6 |
| 4 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN | 9 |
| 5 | AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN | 10 |
| 6 | BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN..... | 10 |

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der in den 1990er Jahren aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ regelt die Bebauung für ein Gewerbe- und Industriegebiet im Südosten der Ortsgemeinde Geiselberg. Dieser Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren verschiedentlich geändert.

Die Firma Müller - Das Schuhhaus KG hat ihren Firmensitz bislang in Waldfischbach-Burgalben auf einer Fläche von ca. 600 m². Die Fläche ist aktuell gemietet, der Mietvertrag läuft Ende 2022 aus. Die Flächen reichen perspektivisch für die angestrebte Betriebsentwicklung nicht aus. Daher ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ auf einem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück in der Hauptstraße in Geiselberg der Neubau eines Bürogebäudes mit Logistikflächen (1. BA ca. 850 m²) und Erweiterungsmöglichkeiten (2. BA ca. 500 m²) geplant. Die bestehende Mitarbeiterzahl soll dabei aufgestockt werden. Auf dem Südteil des Grundstückes ist der Neubau eines Wohnhauses (ca. 200 m² Wohnfläche) als Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Im derzeitigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ sind zudem Gewerbeflächen ausgewiesen, die aufgrund ihrer topographischen Gegebenheiten und dem vorhandenen Gehölzbestand nicht für eine Bebauung geeignet sind. Diese sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dauerhaft gesichert und damit als Waldfläche festgesetzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft und der Ortsgemeinde vorgetragen.

Um die hier beschriebene Errichtung eines Bürogebäudes mit Logistikflächen und der zugeordneten Betriebswohnung zu ermöglichen, ist es planungsrechtlich erforderlich, auf einer kleinen Teilfläche des Bebauungsplans die Art der Nutzung von aktuell „Sondergebiet Energieversorgung“ auf „Gewerbegebiet“ anzupassen. Weiterhin werden Teilflächen des Gewerbegebietes in „Flächen für Wald“ angepasst.

Die dazu erforderliche Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger (Pfalzwerke) ist im Vorfeld erfolgt. Die im derzeitigen Rechtsplan ausgewiesenen Sondergebietsflächen für die Pfalzwerke werden von diesen nicht im bislang festgesetzten Umfang benötigt. Auch die Verringerung der Bauflächen des Gewerbegebietes, durch die Festsetzung von Waldflächen, wurde im Vorfeld mit den Eigentümern der Grundstücke abgestimmt.

Des Weiteren werden Teile der bislang als Gewerbefläche festgesetzte Grundstücksteile nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern nun als Wald festgesetzt. Begründet ist dies in den örtlichen topographischen Gegebenheiten, die eine Nutzung als Gewerbefläche unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Die Umsetzung der Planungen erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung.

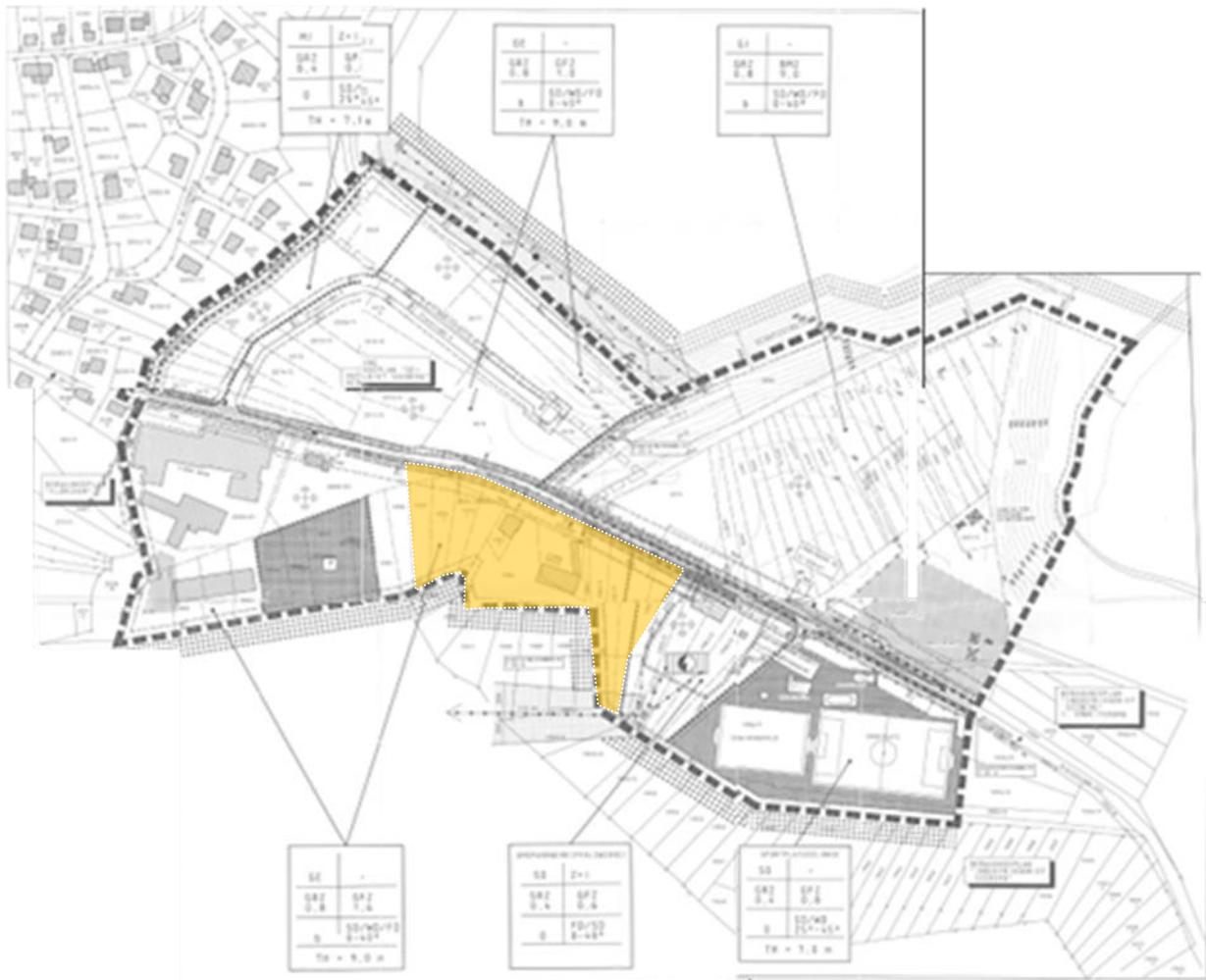
Dazu wurden soweit erforderlich einzelne Festsetzungen geändert. Die sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans wurden unverändert übernommen.



Lage des Bebauungsplangebietes Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung (ohne Maßstab) / Bildquelle: Google Maps

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH)

Der räumliche Geltungsbereich (1,64 ha) des Änderungsbereiches liegt im Bereich des Industriegebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“.



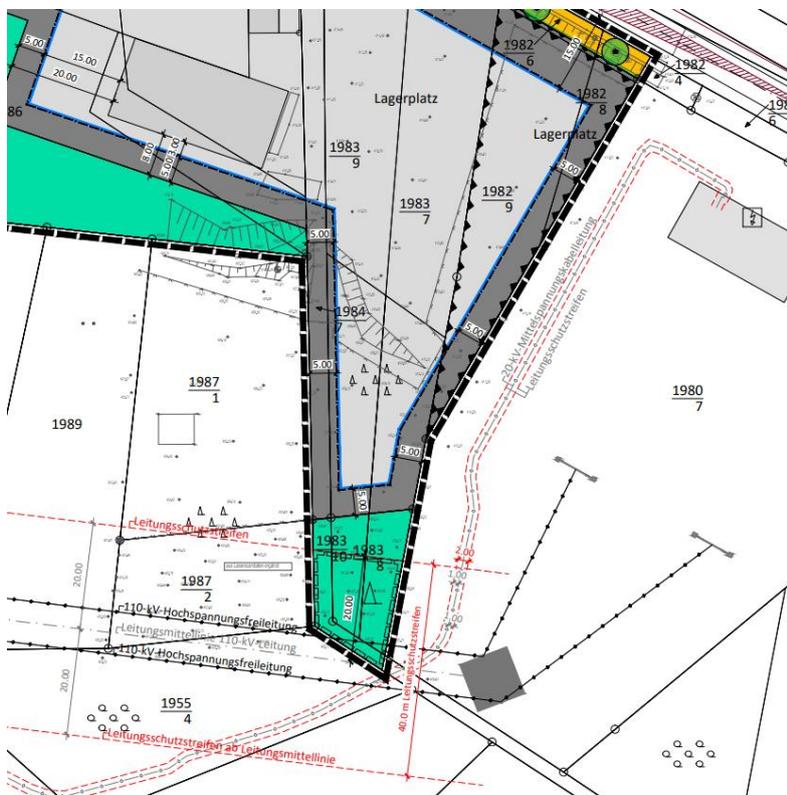
Lage des Änderungsbereiches „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 4. Änderung“ innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet, 2. Erweiterung, 4. Änderung“ ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen, nicht errichtet werden. Daher sind die straßenseitigen Baugrenzen zur Kreisstraße unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Bestimmungen mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bei der Bebauungsplanänderung ist auf die vorhandene Stromfreileitung im Süden des Gebietes zu achten. Der Südteil liegt im Schutzbereich der Freileitung. Der innerhalb dieses Schutzstreifens befindliche Grundstücksteil ist als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind Hochbauten nicht zulässig. Dies wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind alle dort vorgesehenen Pflanzmaßnahmen vorab mit dem Leistungsträger abzustimmen.



Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 4. Änderung“

Für die Freileitung wird im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leistungsträgers festgesetzt, um den Belangen der Energieversorgung zu entsprechen.

3.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird über die Grundleitungen angeschlossen und soll auf das angrenzende Grundstück mit der Flurstücknummer 1987/1, unter Zustimmung des Eigentümers, abgeleitet werden. Dort soll es über terrassenförmig angelegte Mulden großflächig versickern.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1987/1 liegt topographisch tiefer als das Plangebiet (Flurnummer 1983/11) sowie die sonstigen, an das Plangebiet angrenzenden, Grundstücke. Durch das Gefälle von Norden nach Süden des Plangebietes (Lagerhalle 411.20 ü. NN, Wohnhaus 409.00 ü. NN) befindet sich das Grundstück (Flurstück 1887/1) in der natürlichen Fließrichtung der Versickerungsmulde. Die breitflächige Versickerung erfolgt somit auf diesem Grundstück, welches eine Größe von 1.562 m² aufweist. Die Versickerungsfähigkeit des Flurstücks mit der Versickerungsmulde wird, im Zuge der Baugenehmigung, durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

Der Schmutzwasseranschluss mit Hebeanlage erfolgt am vorhandenen Schacht und Schmutzwasserkanal in Richtung des Grundstücks der Zimmerei im nördlichen Teil des Plangebiet. Dementsprechend ist die Abwasserentsorgung durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Zudem sieht das Entwässerungskonzept unterschiedliche Flächennutzungen vor. Im Norden des Bereichs, an welchen bauliche Änderungen vorgenommen werden, sind Stellplätze aus Sickerpflaster mit Schotterpackung als Rigole und Überlauf in einer Größe von 162 m² vorgesehen. Im Norden und Osten des Bauvorhabens ist, mit einer Größe von 340 m², eine Grünfläche vorgesehen. Zudem sind im nördlichen Teil der Lagerhalle ein Betonpflaster mit den Maßen 20x20x8 in einer Größe von 997 m² und südlich der Lagerhalle Schotterflächen (910 m²) geplant. Die befestigten Pflasterflächen werden an die Grundleitungen angeschlossen. Insgesamt wirken sich die befestigten Flächen mit Schotter sowie die Grünflächen positiv auf die Entwässerung aus, indem das Regenwasser ungehindert versickern kann. Die Dachfläche der Lagerhalle soll als Flachdach mit Photovoltaik (966 m²) errichtet werden. Entlang der Attika des Flachdachs ist ein Kiesbett in einer Größe von 60 m² vorgesehen. Der Entwässerungsschacht I (Deckel 411.15, Sohle 410.20 ü. NN) befindet sich nordwestlich und nordöstlich, Schacht II (Deckel 411.15, Sohle 409.70 ü. NN) südöstlich und Schacht III (Deckel 411.15, Sohle 409.40 ü. NN) südwestlich der Lagerhalle.

Da sich das Bauvorhaben lediglich auf den östlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt, enthält das vorliegende Entwässerungskonzept (siehe folgende Abbildung) nur Aussagen zu diesem Teilbereich. Im östlichen Teilbereich erfolgt die Umwandlung von Teilen des Gebietes von einem Sondergebiet mit der Nutzung „Umspannwerk (Pfalzwerke)“ zu einem Gewerbegebiet. Der westliche Teil des Plangebiets (betrifft die Flurstücke: 1984/1, 1985/1, 1985/2, 1986, 1994/1, 1994/2, 1995/1, 1995/2, 1996/2, 1996/3, 2008/12 und 2153/1) wird im Bestand als „Gewerbefläche“ festgesetzt. Zudem wird durch die ausgewiesenen „Flächen für Wald“ der Wald dauerhaft gesichert und in einem größeren Umfang dargestellt als im Ursprungsbebauungsplan.

Des Weiteren ist die „Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Norden des Geltungsbereichs der Änderung der Entwässerung ebenfalls positiv anzurechnen. Demzufolge wird kein neues Entwässerungskonzept für den östlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung benötigt.



LEGENDE :

- 997m²** Betonsteinpflaster 20x20x8
- 162m²** Sickerpflaster mit Schotterpeckung als Rigole und Überlauf
- 910m²** Schotterflächen
- 340m²** Grünflächen
- 60m²** Kiesbett
- 966m²** Flachdach mit Photovoltaik

- I** **Schacht 1**
D = 401.15
S = 410.20

- II + III** **Schacht 2+3**
D = 411.15
S2 = 409.70
S3 = 409.40

Darstellung des Entwässerungskonzept Regen- und Obeflächenwasser

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 4. Änderung“ dient der Umwandlung von Teilen des Sondergebietes mit der Nutzung „Umspannwerk (Pfalzwerke)“ in ein Gewerbegebiet, um eine Neuerrichtung von Lager- und Büroflächen sowie eines Wohngebäudes als Betriebsleiterwohnung zu ermöglichen. Gleichzeitig sichert der vorliegende Bebauungsplan die bestehenden Waldflächen im Gewerbegebiet. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 4. Änderung“ wird gem. § 13a BauGB Verfahrens im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 16.350 m² unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Zusätzlich gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten durch die Planänderung liegen nicht vor.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um kleinräumige Verschiebungen von Bauflächen mit Neuausweisung von Waldflächen handelt, wird mit der Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die hier ansiedlungswilligen Betriebe sind bereits bekannt. Auch diese Betriebe sind nicht UVP-pflichtig. Weiterhin erfolgt durch die Festsetzung von Waldflächen eine ökologische Aufwertung des Plangebietes.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich wie bereits mehrfach beschrieben auf die Umwandlung von Teilen des Gebietes von einem Sondergebiet mit der Nutzung „Umspannwerk (Pfalzwerke)“ zu einem Gewerbegebiet. Weiterhin werden als Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereiche in Waldflächen umgewandelt. Diese Änderung hat aufgrund der umliegenden Nutzungen keinen relevanten negativen Einfluss auf die umliegenden Bereiche.

Die Umwandlung von Teilen der Gewerbegrundstücken zu Wald wurde von den Eigentümern initiiert und ist aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse plausibel. Der Entzug von Bau-rechten wurde mit den Planbetroffenen abgestimmt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 4. Änderung“ möchte die Ortsgemeinde Geiselberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung der Firma „Müller – das Schuhhaus KG“ schaffen. Um die u.a. geplante Errichtung eines Bürogebäudes mit Logistikflächen zu ermöglichen, ist es planungsrechtlich erforderlich, auf einer kleinen Teilfläche des Bebauungsplans die Art der Nutzung von aktuell „Sondergebiet Umspannwerk (Pfalzwerke)“ auf „Gewerbegebiet“ anzupassen. Die geplante Betriebswohnung befindet sich auf einer Fläche, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist und auf der bereits die Errichtung einer Betriebswohnung zulässig ist. Somit verändern sich durch die Änderung des Bebauungsplans die auf der Fläche zulässigen Nutzungen im Vergleich zu der bereits bestehenden Situation nicht, so dass für diese Fläche im aktuellen Verfahren keine Notwendigkeit einer eigenständigen schalltechnischen Untersuchung bzw. Beurteilung ausgelöst wird.

Jedoch ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für die Fläche, die von Sondergebiet zu Gewerbegebiet verändert wird, sicherzustellen, dass an hier zukünftig zulässigen schutzwürdigen Nutzungen keine schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund des angrenzend vorhandenen Umspannwerks auftreten. Im Norden rückt die Baugrenze des Gewerbegebietes ca. 21 m näher an das Umspannwerk heran, nach Süden reduziert sich dies auf 0 m. Die schalltechnische Verträglichkeit wird in ausreichendem Maße sichergestellt, wenn an der Ost- und Südfassade einer zukünftig zulässigen Bebauung auf der Fläche mit geänderter Gebietsart (GE2) keine offenbaren Fenster von im Sinne der TA Lärm bzw. der DIN 4109-1: 2018-01 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden. Unter Berücksichtigung der Lage der bereits heute planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen, der Lage der Schallquellen auf dem Gelände der Pfalzwerke sowie der Eigenabschirmung einer geplanten Bebauung ist sichergestellt, dass an der Nord- und Westfassade einer geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen auftreten, die als verträglich einzustufen sind.

Daher wird im Bebauungsplan eine Fläche definiert, innerhalb derer bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden an nach Osten und Süden ausgerichteten Fassaden offenbare Fenster von nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) schutzbedürftigen Räumen unzulässig sind. Zu Reinigungszwecken dürfen die Fenster kurzzeitig geöffnet werden.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Durch diese Regelung können die schalltechnischen Belange des Immissionsschutzes gewahrt werden. Hinweise auf weitere relevante Belastungen liegen nicht vor.

Durch die Umwandlung bestehender Gewerbeflächen im südwestlichen Teil des Plangebietes in Waldflächen wird zudem der Eingriff in den Naturhaushalt durch den Walderhalt deutlich reduziert. Der Gehölzbestand kann in der jetzigen Ausprägung gesichert werden. Hieraus sind positive Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter im Plangebiet und in dessen Umgebung zu erwarten.

Da durch die Planänderung - Verschiebung von Bauflächen - keine relevanten zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen, sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Belange der sonstigen natürlichen Schutzgüter im Umfeld zu erwarten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Nachweis eines Entwässerungskonzeptes für die Oberflächenentwässerung notwendig, um sicherzustellen, dass das im Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Demnach beinhaltet das Entwässerungskonzept die Ableitung des Oberflächenwassers über terrassenförmig angelegte Mulden zur großflächigen Versickerung auf dem angrenzenden Grundstück mit der Zustimmung des Eigentümers. Der Schmutzwasseranschluss mit Hebeanlage erfolgt am vorhandenen Schacht und Schmutzwasserkanal in Richtung des Grundstücks der Zimmerei nördlich im Plangebiet. Zudem wurde im Plangebiet über die Festsetzung zu unterschiedlichen Bodenbelägen der Entwässerung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung von Grünflächen und befestigten Schotterbelägen in Teilbereichen kann das Regenwasser ungehindert versickern. Darüber hinaus werden die befestigten Pflasterflächen an die Grundleitungen angeschlossen. Im Bereich der Stellplätze sind Sickerpflaster mit Schotterpackung als Rigole und Überlauf vorgesehen.