



Ortsgemeinde

Geiselberg

Bebauungsplan

„Auf dem Heidenhübel“

9. Teiländerung

**im Bereich der Flurstücke Nrn.
2124/4, 2124/5, 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2,
2124/6 (Teilfläche)
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bestandteile:

Planzeichenurkunde M 1:500

Textliche Festsetzungen

Begründung

Verfahrensvermerke

Stand: 28.04.2025

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1	Zeichnerische Festsetzungen.....	3
1.1	Planzeichnung.....	3
1.2	Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO).....	5
2	Textliche Festsetzungen	6
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO).....	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO).....	6
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	6
2.1.4	Stellplätze, Garagen und Carports.....	7
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)	7
2.1.5	Flächen für Nebenanlagen.....	7
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)	7
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO).....	7
2.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	7
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	8
3.1	Pfalzwerke Netz AG	8
3.1.1	Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen	8
4	Begründung	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort.....	9
4.2	Planungsanlass und –ziel	10
4.3	Begründung der Planinhalte	10
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.3	Bauweise.....	11
4.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	11
4.3.5	Garagen und Stellplätze.....	11
4.3.6	Nebenanlagen.....	11
4.3.7	Dachneigung	11
4.3.8	Einfriedungshöhe.....	12
4.4	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
4.6	Verfahren.....	13
4.7	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Abwägung).....	13
4.8	Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....	13
4.9	Erschließung.....	14
4.10	Brandschutz, Löschwasserversorgung.....	14
4.11	Altlasten.....	14
4.12	Denkmalschutz.....	14
4.13	Rechtsgrundlagen	14
5	Verfahrensvermerke.....	15

9. Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Heidenhübel"

Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

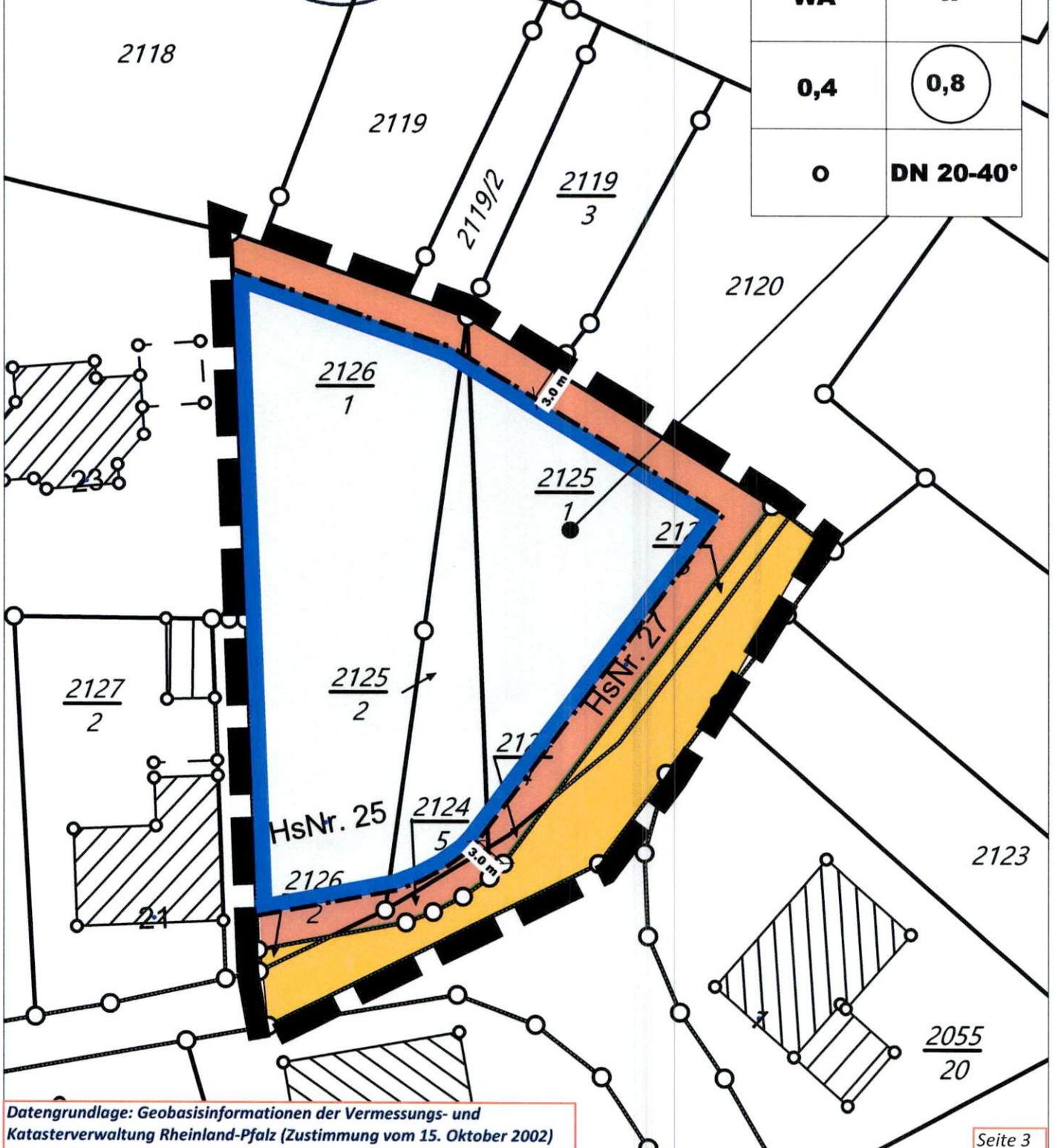
Maßstab: 1:500

Ausfertigung:
Ortsgemeinde Geiselberg, den 26.05.2025
(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



2100

WA	II
0,4	0,8
o	DN 20-40°



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

1.2 Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO):

 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

0,4 GRZ (Grundflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

 **0,8** GFZ (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:

 Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Maßangaben in Meter

Nutzungsschablone mit Angaben zur:
 1 = Art der baulichen Nutzung, 2 = Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 3 = Grundflächenzahl, 4 = Geschossflächenzahl
 5 = Bauweise, 6 = Dachneigung

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Sonstige Anlagen

2 Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Eine Begründung ist beigefügt. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den Bebauungsplan „Auf dem Heidenhübel“ vollständig im Bereich der im Änderungsplan liegenden Flurstücke Nrn. 2124/4, 2124/5, 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2, 2124/6 (Teilfläche), Gemarkung Geiselberg. Für das restliche Plangebiet bleiben die bestehenden Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Auf dem Heidenhübel“ in der jeweils maßgeblich rechtsgültigen Fassung weiterhin gültig.

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 6,50 m.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sog. Traufpunkt) und darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 10,0m.

Sie ist definiert als der Dachfirst bzw. die Oberkante der Dachhaut und darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sind auf dem gesamten Grundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1.1 Dachneigung

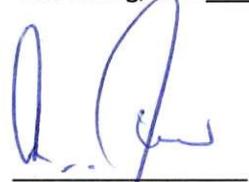
Bei den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit 20°-40° zulässig. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden unzulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

2.2.1.2 Einfriedungen

In einem Abstand von 3,00 m entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, zulässig.

Geiselberg, den 26. 05. 2025


(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Pfalzwerke Netz AG

3.1.1 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht 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.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie 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.

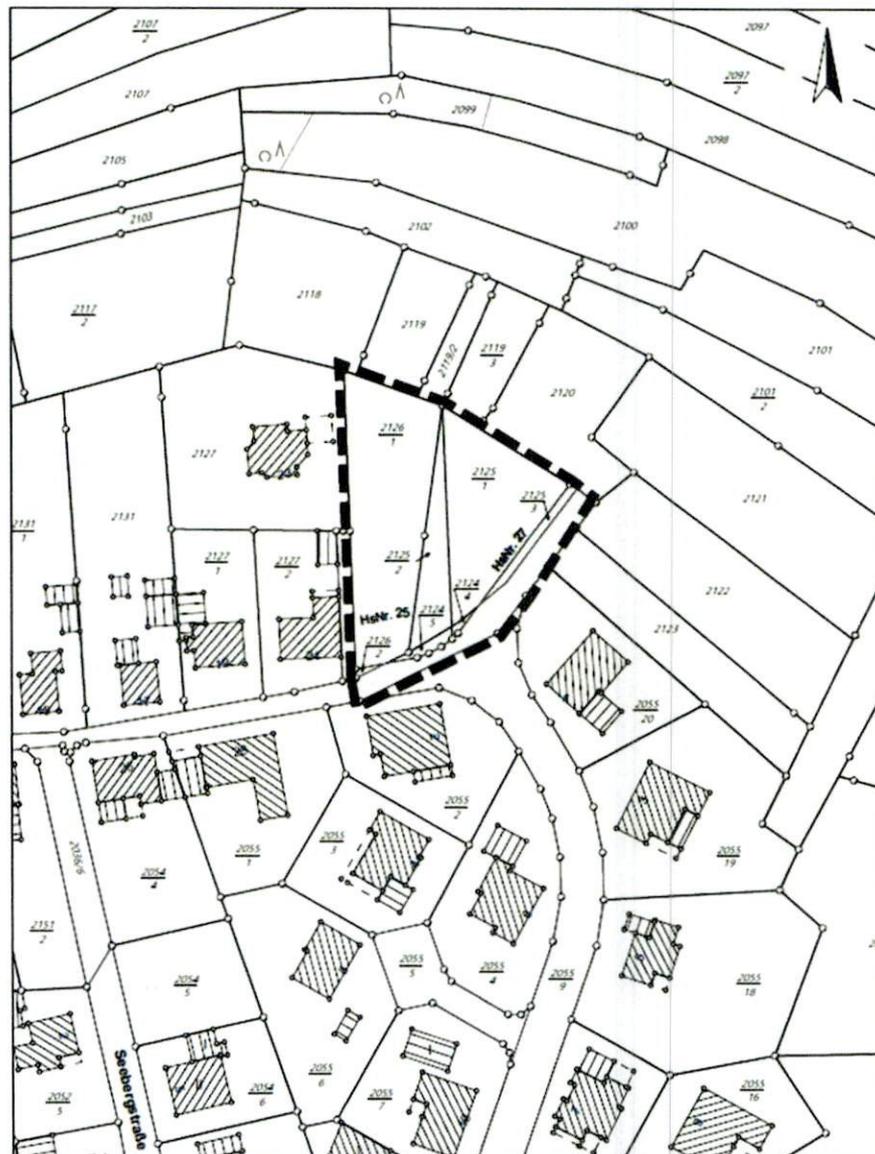
4 Begründung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes liegt im Nordosten der bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Geiselberg. Nördlich und östlich an den Änderungsbereich grenzen unbebaute Freiflächen im Außenbereich an. Südlich grenzt die öffentliche Verkehrsfläche „Friedhofstraße“ an. Westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 2124/4, 2124/5, 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2, 2124/6 (Teilfläche) in der Gemarkung Geiselberg. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2180 m².

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500 sowie der nachfolgenden Lageplanskizze (ohne Maßstab).



4.2 Planungsanlass und -ziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Geiselberg hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

Im Gegensatz zu allen anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet war ausschließlich im Bereich des Änderungsplanes eine Bauhöhenfestsetzung geregelt. Geplante Wohngebäude durften eine Bauhöhe von max. 5,0 m über dem Urgelände nicht überschreiten. Eine Begründung zu dieser Begrenzung war den Bebauungsplanunterlagen nicht zu entnehmen.

Auch war im Bebauungsplan ausschließlich für den Bereich des Änderungsplanes geregelt, dass die Gebäude eine Dachneigung von 25 Grad einhalten müssen, während im restlichen Gebiet Dachneigungen zwischen 20 und 40 Grad, also u. a. steilere Dächer, zulässig sind.

Auch hierzu gibt es keinerlei schriftliche Begründung.

Diese einschränkenden Höhenbestimmungen resultieren aus der seinerzeit im Bebauungsplan festgesetzten 20 kV-Freileitung, die lt. bisheriger Planzeichnung über das Baugrundstück verlief. Die Begrenzung wurde damit vorrangig zum Schutze der Freileitung und nicht aus städtebaulichen Gründen getroffen. Die Freileitung existiert inzwischen nicht mehr.

Rein städtebauliche Gründe, die ein weiteres Aufrechterhalten der einschränkenden Höhenbestimmungen im Bebauungsplan rechtfertigen würden, sind nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich im Wesentlichen an die Festsetzungen des übrigen Plangebietes angepasst.

4.3 Begründung der Planinhalte

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Bebauung in der näheren wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird ein Einfügen in die bestehende bauliche Struktur sichergestellt. Verglichen mit dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich damit keine Änderungen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässig überbaubare Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ in Abhängigkeit zur maßgeblichen Grundstücksfläche angegeben. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl GFZ. Die GRZ wurde dabei entsprechend der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wurde mit 0,8 festgesetzt. Verglichen mit dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich damit keine Änderungen.

Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen trägt dem Ziel einer effektiven Nutzung der verfügbaren Wohnbauflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Es handelt sich vorliegend um ein großes, zusammenhängendes Baufenster. Festgesetzt sind maximal 2 Vollgeschosse. Bei voller Ausnutzung des Baufensters mit einem großen Baukörper sind theoretisch, bei der Errichtung von mehreren Nicht-Vollgeschossen (Staffelgeschossen), nicht unerhebliche Höhenbauwerke möglich.

Um dem entgegenzuwirken wird, zusätzlich zur max. Anzahl der Vollgeschosse, eine max. Traufhöhe sowie eine max. Gebäudehöhe (Gesamthöhe) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche.

4.3.3 Bauweise

Die Bauweise wird der dörflichen Lage entsprechend als „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese dient der Erhaltung der aufgelockerten Bebauung. Anlehnend an die bestehende Bebauung in der Umgebung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Baugrenzen wurde im Vergleich zur bestehenden Bauleitplanung geringfügig angepasst, wobei sich die überbaubare Fläche insgesamt im Wesentlichen nicht ändert. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Positionierung von baulichen Anlagen innerhalb des Baugrundstücks ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß bemessen, wodurch eine flexible bauliche Nutzung möglich ist.

Die Bodenversiegelung bzw. Überbauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt, weshalb eine vollständige Bodenversiegelung unzulässig wäre und daher von vornherein ausgeschlossen werden kann.

4.3.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die überbaubare Fläche ist vergleichsweise großzügig bemessen, sodass überdies kein Bedarf gesehen wird, diese zusätzlich auf den nicht überbaubaren Flächen zuzulassen.

Die Bodenversiegelung bzw. Überbauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt, weshalb eine vollständige Bodenversiegelung unzulässig wäre und daher von vornherein ausgeschlossen werden kann.

4.3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen, die der Hauptanlage untergeordnet sind. Die Bodenversiegelung bzw. Überbauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt, weshalb eine vollständige Bodenversiegelung unzulässig wäre und daher von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Um u.a. eine bedrückende bzw. einengende Wirkung des Straßenraumes zu verhindern, sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung soll der Vorgartenbereich von seiner städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung, wie es sich bereits aus dem Bestand ergibt, freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist vergleichsweise großzügig bemessen, sodass ausreichend Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebengebäude vorhanden ist. Es wird überdies kein Bedarf gesehen, diese zusätzlich auf den nicht überbaubaren Flächen zuzulassen.

4.3.7 Dachneigung

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. Die vorhandene Baustruktur in der näheren Umgebung ist geprägt von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern (zumeist Satteldächern).

Aus ortsgestalterischen Gründen sollen daher auch künftig geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden errichtet werden. Innerhalb des Änderungsplanes können zudem auch vom Satteldach abweichende Dachformen, wie z.B. Walmdächer oder Zeltdächer, welche üblicherweise eine geringere Dachneigung als Satteldächer aufweisen, errichtet werden.

Hauptgebäude mit Flachdächern würden sich dagegen aus ortsgestalterischer Sicht nicht in die bestehende Baustruktur einfügen, weshalb diese Dachform bei den Hauptgebäuden auch weiterhin unzulässig ist.

Für untergeordnete Nebenanlagen oder Garagen werden bewusst keine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen, da hierin aus Sicht der Gemeinde keine gestalterische Anforderlichkeit gesehen wird.

Durch die freie Wahl der Firstrichtung wird dem Bauherrn ein großer Gestaltungsrahmen eingeräumt. Einerseits können Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

4.3.8 Einfriedungshöhe

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche höhenmäßig auf 1,20m beschränkt. Eine solche Höhenbeschränkung ist für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters geboten. Bei einer maximalen Einfriedungshöhe von 1,20 m bleibt gewährleistet, dass über die Einfriedung hinweggeschaut werden kann; dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Auf den übrigen Grundstücksflächen werden bewusst keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Hier gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

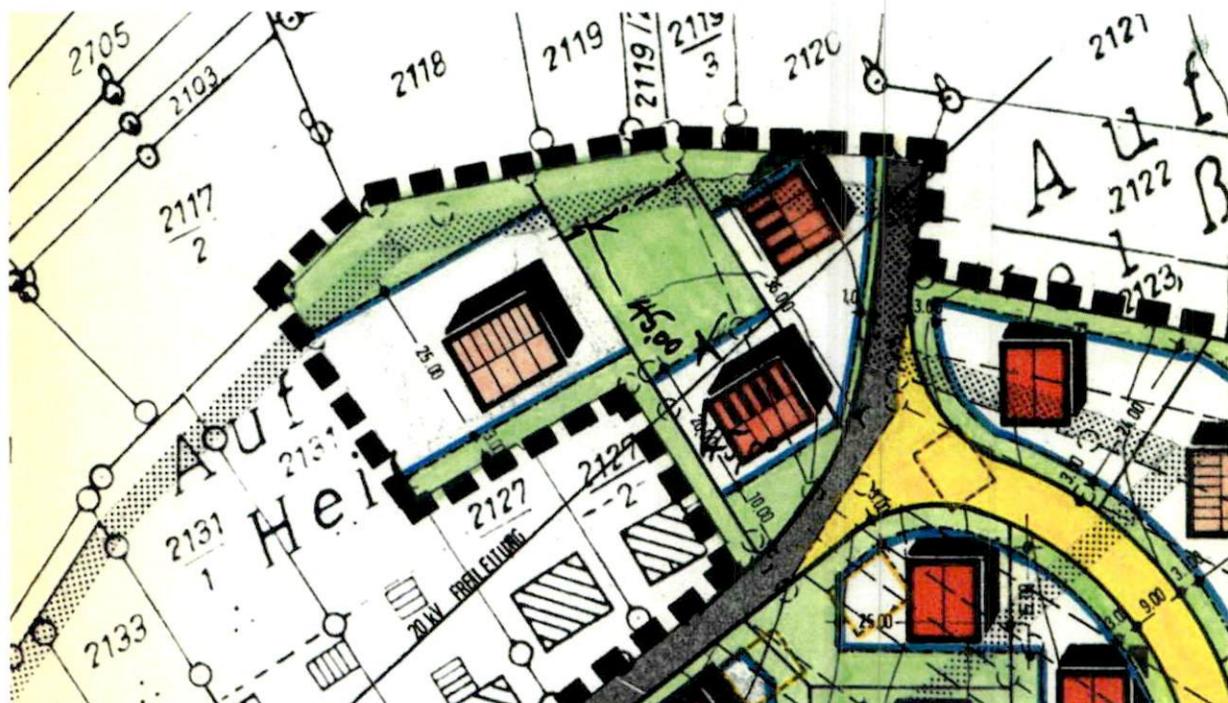
4.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche aus. Insoweit ist das o.g. Entwicklungsgebot erfüllt. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

4.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit maßgebliche Bebauungsplan „Auf dem Heidenhübel, Änderungs- und Erweiterungsplan 1“, welcher am 18.08.1978 in Kraft getreten ist, weist im Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Entsprechend der ursprünglichen Planzeichnung verläuft über das Grundstück eine 20-KV-Freileitung. Zum Schutze dieser Freileitung wurden entsprechende Bauhöhenbeschränkungen getroffen.

Auszug aus dem bislang maßgeblichen Bebauungsplan Auf dem Heidenhübel:



4.6 Verfahren

Vorliegend handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Bebauungsplanänderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Dementsprechend wird auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Abwägung)

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder sonstige Anregungen vorgebracht.

4.8 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.

Im Änderungsbereich wird keine andere Nutzung als die ohnehin bereits rechtlich zulässige Wohnbebauung festgesetzt. Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere liegen nicht vor. Daher ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in die natürlichen Schutzgüter zu rechnen.

4.9 Erschließung

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

4.10 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 ist eine Löschwassergrundversorgung Grundversorgung von mind. 48 m³/h bereitzustellen.

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

4.11 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

4.12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler bekannt.

4.13 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;

Geiselberg, den 21.05.2025



(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



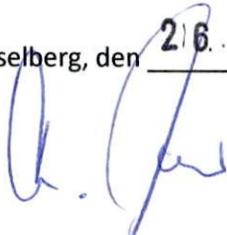
5 Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	26.02.2025
	Bekanntgemacht am	17.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Plan- entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	17.04.2025
	Veröffentlichung vom	24.04.2025-16.05.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Email vom	11.04.2025
	Abgabefrist bis	16.05.2025
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellung- nahmen	Beschluss vom	21.05.2025
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	-
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	21.05.2025

Ausfertigung:

Diese 9. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Heidenhübel“ im Bereich der Flurstücke Nrn. 2124/4, 2124/5, 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2, 2124/6 (Teilfläche) stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Geiselberg überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Geiselberg, den 21.05.2025


(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 BauGB)
sowie Inkrafttreten der Satzung

Bekanntgemacht am 10.07.2025