I. Fertigung

Satzung
der Ortsgemeinde Geiselberg
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Börnersfeld, 1. Abschnitt“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) – jeweils in der aktuellsten Fassung – hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Geiselberg in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Börnersfeld, 1. Abschnitt“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. der Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung (Maßstab 1:1500) in der Fassung vom 06.01.2021
2. die textlichen Festsetzungen einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 88 LBauO in der Fassung vom 06.01.2021

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 06.01.2021

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1500) dick gestrichelt umrandet sind.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Änderung des Bebauungsplanes „Börnersfeld, 1. Abschnitt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten entgegenstehende bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Börnersfeld, 1. Abschnitt“ außer Kraft.

Geiselberg, den 06. 08. 2021

(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde Geiselberg

I. Fertigung

Ortsgemeinde
Geiselberg

Landkreis
Südwestpfalz

Bebauungsplan
„Börnersfeld, 1. Abschnitt“

Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 06.01.2021

Satzungsexemplar

INHALT

1 Textliche Festsetzungen 2
1.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 2
1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO) 2
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) 2
1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO) 2
1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) 2
1.1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) 3
1.1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) 3
1.1.7 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 178 BauGB) 3
1.1.8 Oberflächenentwässerung / Allgemeine Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB) 4
1.1.9 Altablagerungen 4
1.1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 4
1.1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 4
1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO) 4
1.2.1 Dachlandschaft 4
1.2.2 Einfriedungen 5
1.2.3 Böschungen/Stützmauern 5
1.2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke 5
1.3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 5
1.3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest, PTI 11 5
1.3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – 5
1.3.3 Pfalzwerke Netz AG 6
2 Begründung 1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort 1
2.2 Planungsanlass und –ziel 1
2.2.1 Zulassung von allseitig offenen Carports im Vorgartenbereich 1
2.2.2 Zulassung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1
2.2.3 Ausschluss der Dachvorschriften für Garagen, Carport und Nebenanlagen 1
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung 2
2.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bisherige Regelung(en) 2
2.5 Verfahren 3
2.6 Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes 3
2.7 Erschließung 3
2.8 Abwägung 3
2.9 Rechtsgrundlagen 4
3 Verfahrensvermerke 1

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Diese Änderung betrifft lediglich die textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung gilt unverändert weiter. Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist.

Grau dargestellte Textpassagen sind Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (in Kraft getreten am 26.06.1995), die für die hier in Rede stehende Änderung zwar nicht relevant sind, der Vollständigkeit halber und zur besseren Übersicht dennoch aufgeführt werden. Die in diesem Änderungsverfahren relevanten Textpassagen sind fett und in schwarzer Farbe hervorgehoben. Die Begründung bezieht sich nur auf die Änderungspunkte dieses Änderungsverfahrens.

1.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle im § 4 BauNVO genannten Einrichtungen. Ausnahmen sind zulässig.

Für Teile des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Sonstigen Sondergebiet sind kommunale Einrichtungen, die der Verbesserung der Infrastruktur dienen, wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Bürgerhaus, Kindergarten, Kindertagesstätte, Sozialstation usw.

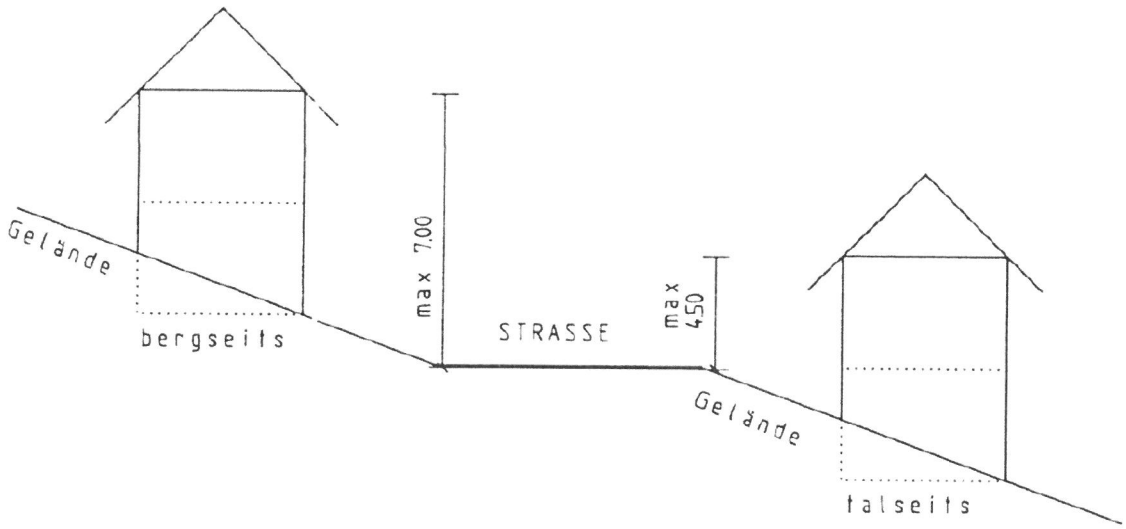
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt. Im Sondergebiet (SO) wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Traufhöhe (TH) von max. 4,5m talseits und 7,0m bergseits, gemessen ab Straßenoberfläche, festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 6,0m bergseits und 9,0m talseits, gemessen ab natürlichem Gelände, festgesetzt.



1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO „offene Bauweise" festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO „besondere Bauweise" festgesetzt. In der besonderen Bauweise sind Gebäude mit einer unbegrenzten Länge zulässig, unter Beachtung der Grenzabstände.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich hierbei um Gebäude handelt, unzulässig.

1.1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes / Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf den gekennzeichneten Flächen zu errichten. Nach Möglichkeit sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind nur allseitig offene Carports, sog. überdachte Stellplätze, ohne Umfassungswände zulässig.

1.1.7 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)

- Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 4, 5 LPflG (Landespflegegesetz) dar. Im Hinblick auf den landespflegerischen Beitrag (Ausgleichs- und /oder Ersatzmaßnahmen) ist auf eine Durchgrünung und Randbegrünung des Plangebietes zu achten, um eine Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten.
- Insbesondere ist auf eine optische Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu achten.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
- Die Anlage und die Unterhaltung/Pflege der Grünanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zur Anpflanzung sollen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Als Arten können verwendet werden:

Sträucher A: (Str. 2 x v. bzw. 2j. bw. Ausl.; Pflanzabstand 1,0m, in Gruppen von 3 – 6 Stück einer Art)

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

Sträucher B: (Str. 2 x v.; Pflanzabstand 2.0m, in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)

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

Laubbäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stileiche	Quercus robus
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

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

1.1.8 Oberflächenentwässerung / Allgemeine Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Das Plangebiet wird im Trennsystem an die Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen für die Abwasserbeseitigung sowie Ausgleich der Wasserführung werden beachtet. Entsprechende Genehmigungs-, bzw. Erlaubnisverfahren werden im Parallelverfahren zur Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt.

Im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer sollen, sofern es die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen, im Plangebiet im Zuge einer Regenwassernutzung verbraucht, zurückgehalten und verdunstet oder versickert werden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Die mit der Bebauung und Erschließung des Gebietes einhergehenden nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser sind gemäß den Bestimmungen der §§ 61 und 62 LWG (Landeswassergesetz) auszugleichen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Wasser über ein getrenntes Leitungsnetz zu fassen, zu sammeln und dem nächsten Vorfluter zuzuleiten. Ist dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich, so ist das Wasser dann dem örtlichen Entwässerungssystem zuzuführen.

1.1.9 Altablagerungen

Das Altlastenkataster Rheinland-Pfalz liegt für den Landkreis Pirmasens vor.
Der Träger der Bauleitplanung ist verpflichtet, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Im Bereich des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.

1.1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

1.1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Kreisstraße K31 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet, noch deren Abläufe behindert werden.
Der Baulastträger der K31 wird von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und Ausbauart der K31 freigestellt.

In der Bauverbotszone von 15,0 m dürfen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstige Leitungen nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes verlegt werden. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Zur K31 werden aus Verkehrssicherheitsgründen, außer den im Plan gekennzeichneten, keine direkten Zugänge zugelassen.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie von jeglicher Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über 0,80 m gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten und in der Örtlichkeit herzustellen.

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

1.2.1 Dachlandschaft

Im Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 10 – 40° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig.

Die Dachvorschriften gelten nur für die Hauptgebäude, nicht aber für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.2.2 Einfriedungen

Bei den Baugrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 2,0m, an der vorderen Grundstücksgrenze das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

1.2.3 Böschungen/Stützmauern

Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß nicht übersteigen. Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sind höhere Abstützungen erforderlich, sind diese versetzt anzuordnen. Stützmauern bzw. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

1.2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sollen gemäß der beigefügten Pflanzenliste durchgeführt werden.

1.3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1.3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest, PTI 11

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.

1.3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz –

1. Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen der Nebenanlagen, Carports und Garagen anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser genutzt bzw. sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten z. B. mittels flacher Geländemulden breitflächig und ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück versickert / zurückgehalten werden, sodass nur ein Notüberlauf von den Grundstücken an die öffentliche Kanalisation (RW-Kanal) erfolgt.

Sollte dies nicht möglich sein bzw. nicht umgesetzt und ein direkter Anschluss an die Trennkanalisation (RW-Kanal) vorgesehen werden, ist von Seiten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überprüfen, ob der Umfang und Zweck der Einleiteerlaubnis für die öffentliche Regenwasserkanalisation noch eingehalten wird. Bei nicht Einhaltung der Einleitekriterien, wäre eine Anpassung der Einleiteerlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen, wobei auch der wasserwirtschaftliche Ausgleich gem. § 28 LWG für eine mögliche Abflussverschärfung durch Mehrversiegelung zu berücksichtigen ist. Bei der Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen u.ä. sollten zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2. Bodenschutz

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z. B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

1.3.3 Pfalzwerke Netz AG

Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeitig nachstehend aufgeführte Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG und der Gemeinde Geiselberg:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 572-00
2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Geiselberg und Hausanschluss

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Geiselberg
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Straßenbeleuchtungsanlage

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.

Geiselberg, den 06. 08. 2021

(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde Geiselberg

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Geiselberg. Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Börnersfeld – 1. Abschnitt", welcher am 26.06.1995 in Kraft getreten ist. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der bislang maßgeblichen Planzeichnung. Auf dem als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1500 ist die Geltungsbereichsabgrenzung ersichtlich.

2.2 Planungsanlass und –ziel

Die vorliegende Änderung betrifft lediglich die Textlichen Festsetzungen. Die Textlichen Festsetzungen wurden in Anlehnung an den Ursprungsplan zum Großteil übernommen. Die Übernahme dient der besseren Übersicht.

Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Gemeinderat Geiselberg hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

2.2.1 Zulassung von allseitig offenen Carports im Vorgartenbereich

Nach dem bisherigen Planungsrecht sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aufgrund des steigenden Stellplatzbedarfes in den letzten Jahren hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, allseitig offenen Carports ohne Umfassungswände, sog. überdachte Stellplätze, in den „Vorgartenbereichen" zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze zuzulassen.

Durch die offene Ausführung ohne Umfassungswände bleibt der offene Gebietscharakter und das Straßenbild weitestgehend und in zumutbarem Maße erhalten, da durch das Carport „hindurchgeschaut" werden kann. Die Beschränkung der Gestaltung der Carports dient somit der Offenhaltung des freizuhaltenden Bereiches. Die optische Wirkung von Carports ohne Umfassungswände ist geringer als bei einer geschlosseneren Bebauung. Zudem trägt die Errichtung von Carports zur Entlastung und Freihaltung des Straßenraumes bei. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine verstärkte bzw. willkürliche Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke von vornherein unzulässig und kann damit ausgeschlossen werden. Insgesamt führt die Änderung zu einer verbesserten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

2.2.2 Zulassung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Unter Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versteht man Anlagen und Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung.

Da im Plangebiet bereits mehrere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren rückliegenden Grundstücksflächen errichtet wurden und auch aktuell Anfragen zur Errichtung von Nebenanlagen vorliegen, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen für das gesamte Plangebiet neu zu regeln.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, unzulässig. Gebäude sind gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz selbständige benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Mit dieser Regelung soll der Vorgartenbereich von seiner städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten. Lediglich die vorgenannten offen ausgeführten Carports können die Freihaltung des Straßenraumes im zumutbaren Maße einschränken.

Die Zulassung von Nebenanlagen auf den rückliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern die Abstandsregelegungen der Landesbauordnung eingehalten werden, städtebaulich vertretbar und führt zu einer erhöhten baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine verstärkte bzw. willkürliche Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke von vornherein unzulässig und kann damit ausgeschlossen werden.

2.2.3 Ausschluss der Dachvorschriften für Garagen, Carport und Nebenanlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Durch Festsetzung der Dachvorschriften wird die bestehende Festsetzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung übernommen.

Allerdings wird diese Festsetzung nur auf das eigentliche Hauptgebäude bezogen. Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) soll dies nicht gelten, da bereits viele dieser baulichen Anlagen mit abweichenden Dachneigungen errichtet wurden.

Ein klares und wiederkehrendes städtebauliches Gestaltungsmuster lässt sich, u.a. schon aufgrund der vorhandenen Bebauung, insofern nicht erkennen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für gestalterische Dachbestimmungen (Dachform und Dachneigung) ist bei den vorgenannten baulichen Anlagen nicht ersichtlich.

Außerdem wird dadurch den Bauherren ein größerer gestalterischer Spielraum eingeräumt.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche aus, weshalb das Entwicklungsgebot erfüllt ist. Eine Anpassung ist nach Durchführung der Planung nicht notwendig.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bisherige Regelung(en)

Der Bebauungsplan „Börnersfeld, 1. Abschnitt" ist am 26.06.1995 in Kraft getreten. In der nachfolgenden Tabelle sind die bisher maßgeblichen Festsetzungen sowie die durch diese Änderung getroffenen Festsetzungen übersichtshalber dargestellt:

Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzung
Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.	**Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)** Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO , sofern es sich hierbei um Gebäude handelt, unzulässig.
Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und Sonstigen Sondergebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf den gekennzeichneten Flächen zu errichten. Nach Möglichkeit sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.	**Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)** Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und Sonstigen Sondergebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf den gekennzeichneten Flächen zu errichten. Nach Möglichkeit sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind nur allseitig offene Carports, sog. überdachte Stellplätze, ohne Umfassungswände zulässig.
Dachlandschaft Im Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 10 – 40° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig.	**Dachlandschaft** Im Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 10 – 40° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig. Die Dachvorschriften gelten nur für die Hauptgebäude, nicht aber für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.5 Verfahren

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um punktuelle Änderungen handelt, die der Satzung insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht ändern und vorgenannten Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach§ 2a BauGB sowie von der Überwachung nach§ 4c BauGB abgesehen. Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, denn durch die bessere Ausnutzung vorhandener Grundstücke müssen keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ebenso sind Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrserschließung vorhanden.

2.6 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. Durch die Änderung ist mit keinem erheblichen Eingriff in die natürlichen Schutzgüter zu rechnen. Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere liegen nicht vor.

2.7 Erschließung

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

2.8 Abwägung

Nachfolgend aufgelistete Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2020 am Bauleitplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis spätestens 04.12.2020 aufgefordert:

10	Träger öffentlicher Belange	Rücklaufdatum	Hinweise, Anregungen, Einwände
x	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	09.11.2020	Es werden keine Bedenken vorgebracht.
x	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	04.11.2020	Es werden keine Bedenken vorgebracht.
x	Kreisverwaltung Südwestpfalz - Untere Landesplanungsbehörde - Unterer Sommerwaldweg 40 - 42 66953 Pirmasens	03.12.2020	Es werden keine Bedenken vorgebracht.
x	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest, PTI 11 Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	03.11.2020	**Hinweise**, dass bei der Bauausführung keine Leitungen beschädigt werden(siehe nachfolgender Textauszug).
x	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	30.11.2020	**Hinweise** zur Oberflächenentwässerung und dem Bodenschutz (siehe nachfolgender Textauszug)
x	Pfalzwerke Netz AG Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	02.12.2020	**Hinweise** auf die bestehenden Versorgungseinrichtungen (siehe nachfolgender Textauszug)
x	Pfalzgas GmbH Wormser Straße 123 67227 Frankenthal	04.11.2020	**Hinweise**: Es liegen Gasversorgungsleitungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze. Einwände bestehen keine.
x	Verbandsgemeindeverwaltung Fachbereich 2 (Beitragsangelegenheiten) Im Hause	Nicht geantwortet	

10	Träger öffentlicher Belange	Rücklauf-datum	Hinweise, Anregungen, Einwände
x	Verbandsgemeindewerke Waldfischbachbach-Burgalben Im Hause	Nicht geant-wortet	
x	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens	Nicht geant-wortet	

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.9 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen wurden folgende Rechtsgrundlagen angewendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i 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 06. 08. 2021

Ortsgemeinde Geiselberg

(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

3 VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom Bekanntgemacht am	16.09.2020 23.10.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am Auslegungsfrist vom	23.10.2020 02.11.2020 – 04.12.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom Abgabefrist bis	29.10.2020 04.12.2020
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschluss vom	24. 06. 2021
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	24. 06. 2021

Ausfertigung:

Diese Änderung des Bebauungsplans „Börnersfeld, 1. Abschnitt" 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 06. 08. 2021

Ortsgemeinde Geiselberg

(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

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

Bekanntgemacht am 20. 08. 2021

Geiselberg, den 06. 08. 2021

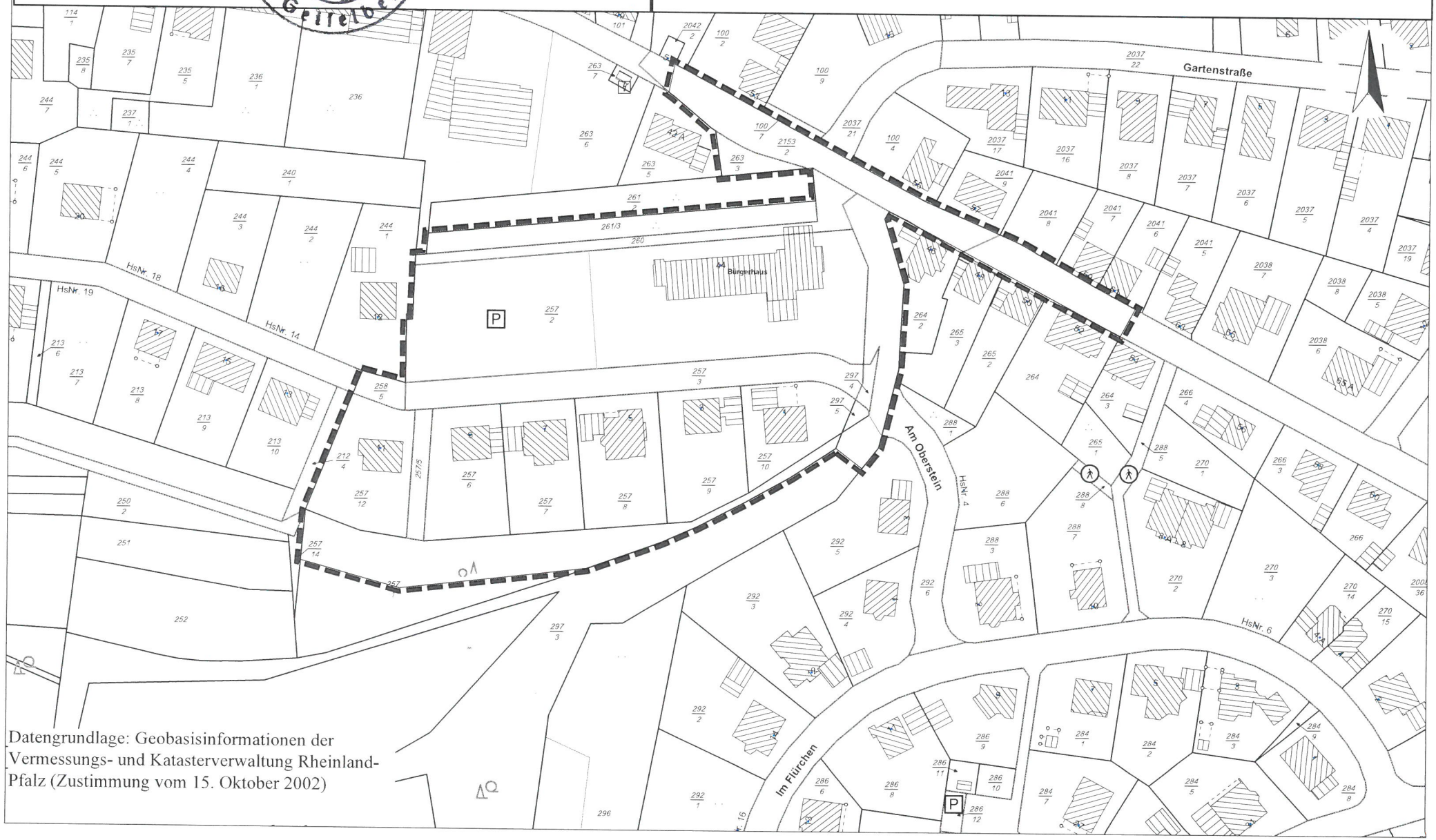
(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde Geiselberg

Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Börnersfeld, 1. Abschnitt" der Gemeinde Geiselberg

Maßstab: 1:1500

I. Fertigung



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