

**Satzung
der Ortsgemeinde Geiselberg
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Börnersfeld, 2. 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, 2. 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

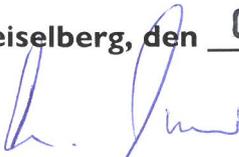
**§ 2
Geltungsbereich**

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, 2. Abschnitt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten entgegenstehende bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Börnersfeld, 2. Abschnitt“ außer Kraft.

Geiselberg, den 06. 08. 2021


(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin



Ortsgemeinde
Geiselberg

Landkreis
Südwestpfalz

Bebauungsplan „Börnersfeld, 2. 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 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) | 2 |
| 1.1.4 | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) | 3 |
| 1.1.5 | Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) | 3 |
| 1.1.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB, §§ 4, 5 LPflG) | 3 |
| 1.1.7 | Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB) | 4 |
| 1.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO) | 5 |
| 1.2.1 | Dachlandschaft | 5 |
| 1.2.2 | Einfriedungen | 5 |
| 1.2.3 | Böschungen/Stützmauern | 5 |
| 1.2.4 | Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke | 5 |
| 1.2.5 | Gestaltung der Stellplätze | 5 |
| 1.3 | Sonstige Regelungen / Nachrichtliche Übernahmen | 6 |
| 1.3.1 | Brandschutz | 6 |
| 1.3.2 | Festsetzungen bzgl. der Landesstraße / Kreisstraße | 6 |
| 1.3.3 | Pflanzflächen in öffentlichen Verkehrsflächen | 6 |
| 1.3.4 | Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) | 6 |
| 1.4 | Hinweise ohne Festsetzungscharakter | 6 |
| 1.4.1 | Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest, PTI 11 | 6 |
| 1.4.2 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – | 6 |
| 1.4.3 | Pfalzwerke Netz AG | 7 |
| 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, überdachten Stellplätzen 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 | Erfolgte grundstücksbezogenen Änderungen in der Vergangenheit | 4 |
| 2.10 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 3 | Verfahrensvermerke | 1 |

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Diese Änderung betrifft lediglich die textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung gilt in der jeweiligen Änderungsfassung unverändert weiter. Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus dem beigegefügteten Lageplan, welcher Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist. Bereits in der Vergangenheit durchgeführte vereinfachte grundstücksbezogene Bebauungsplanänderungen behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. In der Begründung zu dieser Änderung sind die bereits durchgeführten grundstücksbezogenen Änderungen zur Übersicht einzeln aufgelistet.

Grau dargestellte Textpassagen sind Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (in Kraft getreten am 17.08.1998), die für die hier in Rede stehende Änderung nicht relevant sind, der Vollständigkeit halber und zur besseren Übersicht dennoch aufgeführt werden. Frühere textliche Änderungen, die sich auf das gesamte Plangebiet auswirken, wurden berücksichtigt. 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.

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

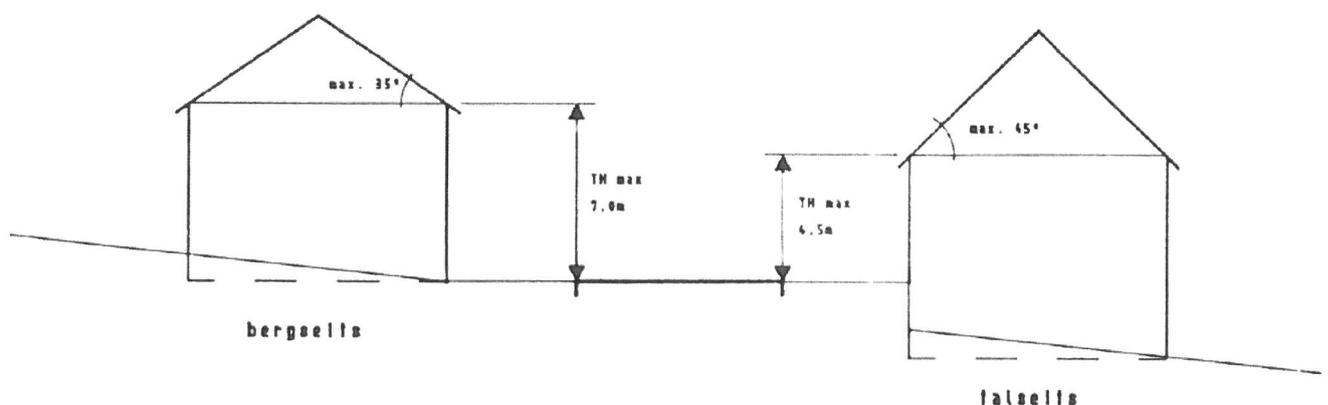
GRUNDFLÄCHENZAHL/GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Traufhöhe (TH) von max. 4,5 m talseits und 7,0 m bergseits, gemessen ab Straßenoberfläche, festgesetzt. Für bauliche Anlagen mit Flachdach wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Traufhöhe (TH) von max. 6,50 m talseits und 7,0 m bergseits, gemessen ab Straßenoberfläche, festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einer 2-geschossigen Bauweise darf die Dachneigung max. 35° betragen, wobei kein Kniestock/Trempel zulässig ist.



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

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

1.1.4 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 gemäß § 14 BauNVO zulässig.

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

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

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Innerhalb der rückwärtigen, der Straße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf max. eine Garage oder ein überdachter Stellplatz mit einer Grundfläche vom max. 64 m² und einer Firsthöhe von max. 4 m, gemessen ab SOK (Straßenoberkante) errichtet werden. Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.“

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

1.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB, §§ 4, 5 LPfIG)

Die im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen sind zur Versickerung des Oberflächenwassers Versickerungsmulden anzulegen, in die die Oberflächenwässer der Grundstücke und die Straßenwässer eingeleitet werden.

Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden die in Anlage 1 des Landespflegerischen Planungsbeitrages beschriebenen Maßnahmen im Forst im Auftrag der Gemeinde durchgeführt. Die beschriebenen Pflegemaßnahmen werden von der Forstbehörde durchgeführt.

Zusätzlich stellt die Ortsgemeinde Geiselberg im 1. Quartal 1996 196 hochstämmige Obstbäume zur Verfügung. Die in der Anlage 2 des Landespflegerischen Planungsbeitrages aufgeführten Personen verpflichten sich die von der Gemeinde gelieferten Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

Die im Plangebiet bestehenden Obstbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die ausgeführten Begrünungsmaßnahmen sind von der Unteren Landespflegebehörde abzunehmen. Dazu muss spätestens ein halbes Jahr nach Anzeige der Bauvollendung ein entsprechender Antrag gestellt werden.

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

PFLANZLISTE

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

Sträucher A: (Str. 2xv bzw. 2j, 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. 2xv; 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 |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |

Bäume C: (Hochstamm 2xv mind. 12 – 14; Pflanzabstand 5.0m in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)

| | |
|--------------|------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Edelkastanie | Castanea sativa |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Außerdem alle Arten von hochstämmigen Obstbäumen wie Birne, Apfel, Mirabelle, Pflaume usw., besonders geeignet sind altbewährte, regionale Sorten.

Kletterpflanzen D:

| | |
|----------|------------------|
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |

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

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

1.1.7 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Als Nachweis ist daher eine Entwässerungsplanung aufzustellen und mit der Fachbehörde abzustimmen, die in Abhängigkeit von der örtlichen Situation in der Reihenfolge:

- dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung
- zentrale Versickerung
- Ableitung in ein Gewässer
- Mischformen der o.g. Möglichkeiten

die Entwässerung sicherstellt. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisterne, Gartenteich) und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen. Ggf. ist die Notwendigkeit einer Entkeimung zu prüfen.

In Abhängigkeit von den Untergrundverhältnissen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Versickerungsmulden anzulegen. In diese Mulden werden die Oberflächenwasser der Grundstücke und die Straßenwässer eingeleitet.

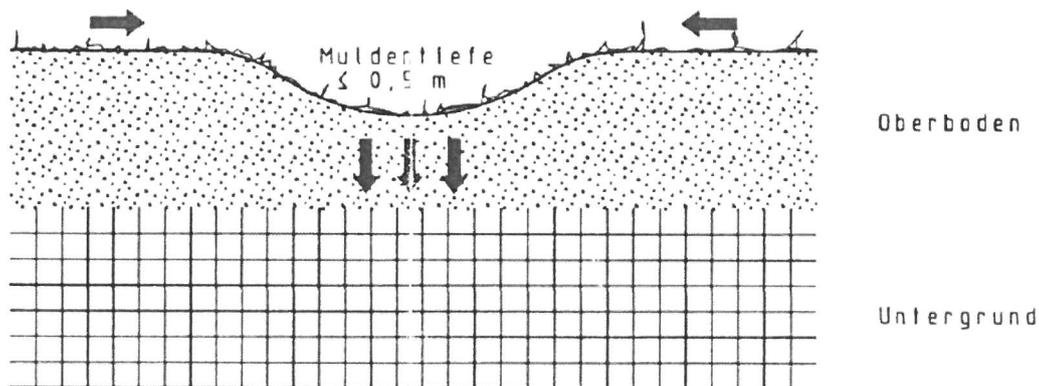
Zum Schutz gegen Vernässungen sind Unterkellerungen in Form wasserdichter Wannen o. ä. anzubilden.

Die Ableitung von Drainagewasser in das Kanalnetz oder in ein Gewässer ist nicht gestattet.

MULDENVERSICKERUNG

Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung des Niederschlagswassers in einer Mulde möglich ist.

Skizze:



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

1.2.1 Dachlandschaft

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die **geplanten Hauptgebäude** als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° auszuführen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Die Dachvorschriften gelten nicht 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.

1.2.5 Gestaltung der Stellplätze

Für die Befestigung von Stellplätzen sind lediglich wassergebundene Decken, Rasenpflasterbelag oder „Ökopflaster“ mit entsprechend hohem Wasserdurchlass zulässig.

1.3 Sonstige Regelungen / Nachrichtliche Übernahmen

1.3.1 Brandschutz

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge beträgt 48 cbm/Std. über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar. Mindestens die Hälfte der notwendigen Löschwassermenge ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten.

ZUFahrTEN/FLÄCHEN FÜR BRANDBEKÄMPFUNG

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte zu achten.

1.3.2 Festsetzungen bzgl. der Landesstraße / Kreisstraße

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE REGRESSANSPRÜCHE

Die Bauasträger der K 31 werden von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes bei der derzeitigen Straßenführung und derzeitigen Ausbauart freigestellt.

1.3.3 Pflanzflächen in öffentlichen Verkehrsflächen

Bei der Absteckung/Festlegung der Pflanzflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist die zuständige Bezirksstelle der Pfalzwerke AG zu beteiligen.

1.3.4 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

ALTABLAGERUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten nicht bekannt

1.4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1.4.1 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 Abzweiggästen 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.

1.4.2 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 Einleiterlaubnis 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.

1.4.3 Pfalzerwerke Netz AG

Wir geben allerdings nachstehende Anregungen an Sie weiter.

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

| lfd. Nr. | Versorgungseinrichtungen der Pfalzerwerke Netz AG |
|----------|---|
| 1 | 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Geiselberg und Hausanschluss |

| lfd. Nr. | Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Geiselberg |
|----------|--|
| 2 | 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Straßenbeleuchtungsanlage |

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 Pfalzerwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite (<https://www.pfalzerwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Geiselberg, den 016. 08. 2021

(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin



2 BEGRÜNDUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Börnersfeld – 2. Abschnitt“, welcher am 17.08.1998 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 bis 64 m² auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen – außerhalb der Baugrenzen – zulässig. In den Vorgartenbereichen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und Carports bislang unzulässig.

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 kann eine verstärkte bzw. willkürliche Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke 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 Straßenraumes 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 Abstandsregelungen 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, überdachten Stellplätzen 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 Anforderlichkeit 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 Wald Fischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche 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, 2. Abschnitt“ ist am 17.08.1998 in Kraft getreten. In der nachfolgenden Tabelle sind die bisher maßgeblichen Festsetzungen sowie die durch diese Änderung getroffenen Festsetzungen übersichtshalber dargestellt:

| <u>Bisherige Festsetzungen</u> | <u>Geänderte Festsetzung</u> |
|--|--|
| <p><u>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)</u></p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.</p> | <p><u>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)</u></p> <p>Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen, sofern es sich hierbei um Gebäude handelt, unzulässig.</p> |
| <p><u>Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)</u></p> <p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.</p> <p>Innerhalb der rückwärtigen, der Straße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf max. eine Garage oder ein überdachter Stellplatz mit einer Grundfläche vom max. 64 m² und einer Firsthöhe von max. 4 m, gemessen ab SOK (Straßenoberkante) errichtet werden.</p> <p>Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.</p> | <p><u>Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)</u></p> <p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.</p> <p>Innerhalb der rückwärtigen, der Straße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf max. eine Garage oder ein überdachter Stellplatz mit einer Grundfläche vom max. 64 m² und einer Firsthöhe von max. 4 m, gemessen ab SOK (Straßenoberkante) errichtet werden.</p> <p>Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind nur allseitig offene Carports, sog. überdachte Stellplätze, ohne Umfassungswände zulässig.</p> |
| <p><u>Dachlandschaft</u></p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° sowie Flachdächer zulässig.</p> | <p><u>Dachlandschaft</u></p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet sind die geplanten Hauptgebäude als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° auszuführen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Die Dachvorschriften gelten nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.</p> |

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

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind 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) |

| 10 | Träger öffentlicher Belange | Rücklaufdatum | Hinweise, Anregungen, Einwände |
|----|---|-------------------|---|
| 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 | |
| x | Verbandsgemeindewerke Waldfischbachbach-Burgalben Im Hause | Nicht geantwortet | |
| x | Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens | Nicht geantwortet | |

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.9 Erfolgte grundstücksbezogenen Änderungen in der Vergangenheit

Die nachfolgenden, in der Vergangenheit durchgeführten vereinfachten grundstücksbezogenen Bebauungsplanänderungen behalten nach wie vor ihre Gültigkeit:

| BP Börnersfeld II | | | | |
|-------------------|------------|-------------------|---|--|
| Datum: | Flurstück: | Adresse: | textl. Änderung | Zeichn. Änderung |
| 24.11.2005 | 244/4 | Im Börnersfeld 12 | Traufhöhe 8,40 m | Erweiterung Baufenster im rückwärtigen Bereich um 18 m |
| 09.08.2008 | 229/7 | Im Börnersfeld 36 | Zulassung von Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen | Verschiebung und Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Bereich um 18 m |
| 09.08.2008 | 213/10 | Im Börnersfeld 13 | | Erweiterung Baufenster in östlicher Richtung bis zum Fußweg |
| 08.01.2007 | 213/7 | Im Börnersfeld 19 | Traufhöhe 6,30 m | |
| 13.03.2016 | 229/8 | Im Börnersfeld 38 | | Erweiterung Baufenster in nördlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze |
| 22.08.2003 | 213/2 | Im Börnersfeld 27 | Auf der nichtüberbaubaren Fläche, bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m von der Erschließungsstraße aus gesehen, ist ein Nebengebäude bis maximal 40 qm Grundfläche erlaubt. Die bergseitige Traufhöhe des Gebäudes beträgt maximal 2,80m vom natürlichen Gelände gemessen an der Grenze zum Nachbargrundstück. Die Firsthöhe betr. max. 4,50 gemessen am Messpunkt der Traufhöhe. Der First ist parallel zur Erschließungsstraße auszurichten | |

2.10 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 016. 08. 2021

(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



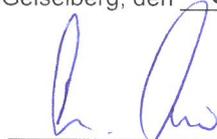
3 VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) | Beschluss vom | 16.09.2020 |
| | Bekanntgemacht am | 23.10.2020 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) | Bekanntgemacht am | 23.10.2020 |
| | Auslegungsfrist vom | 02.11.2020 – 04.12.2020 |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | Mit Schreiben vom | 29.10.2020 |
| | Abgabefrist bis | 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, 2. 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



(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

sowie Inkrafttreten der Satzung

Bekanntgemacht am 20. 08. 2021

Geiselberg, den 06.08.2021

(Handwritten signature)

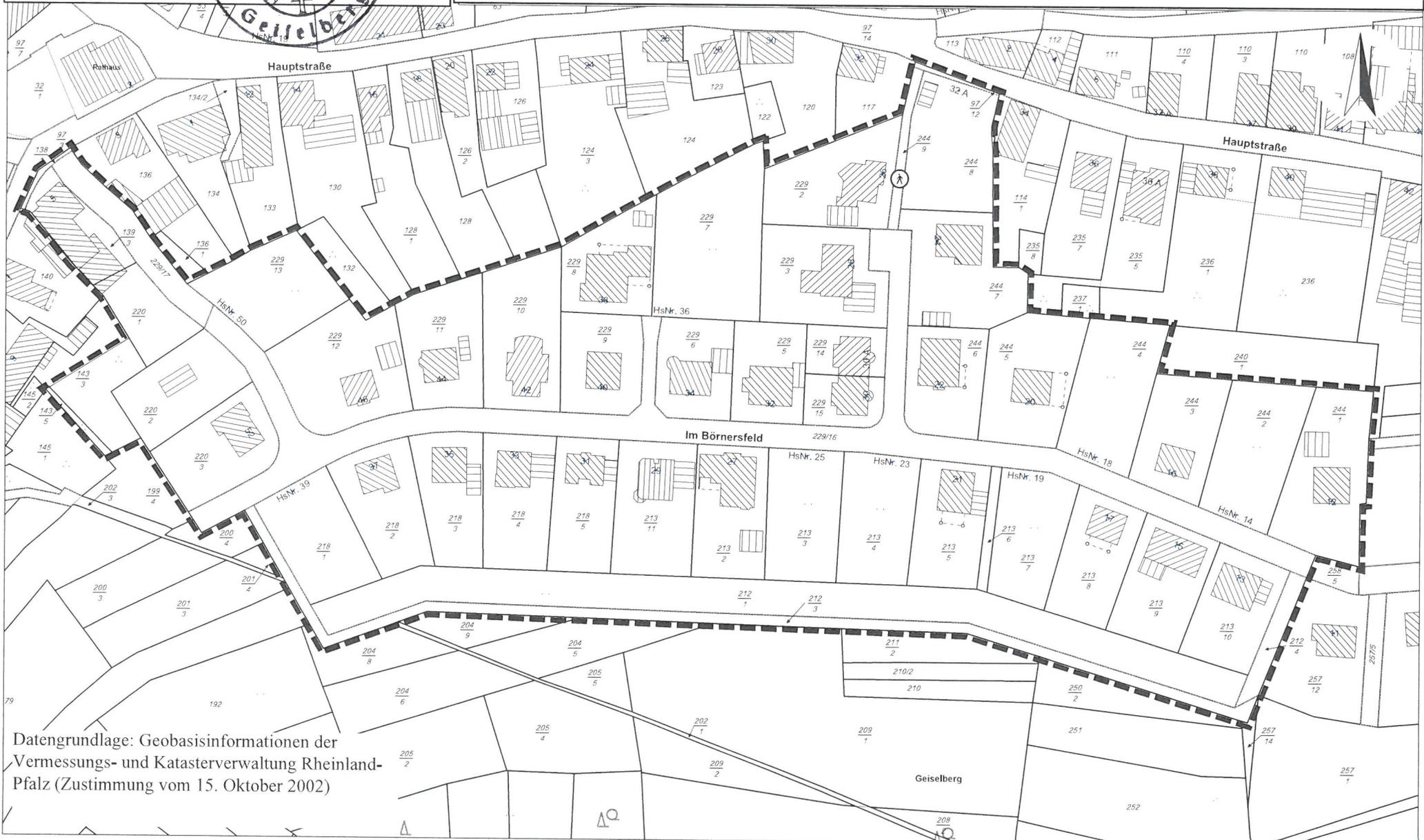
(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin



Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Börnersfeld, 2. Abschnitt" der Gemeinde Geiselberg

Maßstab: 1:1500

I. Fertigung



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