

**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)  
"Flürchen, 2. Änderung"  
Ortsgemeinde Geiselberg  
Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben**

| Inhaltsverzeichnis                                                               | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.0 Allgemeines                                                                  | 2     |
| 1.1 Geltungsbereich                                                              | 2     |
| 1.2 Aufstellungsbeschluß                                                         | 2     |
| 1.3 Rechtsverbindlichkeit                                                        | 2     |
| 2.0 Einfügung in die Gesamtplanung                                               | 2     |
| 3.0 Planungsziele und Grundsätze                                                 | 2     |
| 3.1 Allgemeines                                                                  | 2     |
| 3.2 Gründe für die Aufstellung                                                   | 2     |
| 3.3 Planungsgrundsätze                                                           | 2     |
| 3.4 Umweltverträglichkeit                                                        | 3     |
| 4.0 Auswertung der Beteiligung der Bürger und<br>der Träger öffentlicher Belange | 3     |
| 4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung                                                | 3     |
| 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                                  | 3     |
| 4.3 Auslegung                                                                    | 3     |
| 4.4 Auswertung                                                                   | 4     |
| 5.0 Abwägung                                                                     | 4     |
| 6.0 Planverwirklichung                                                           | 4     |
| 7.0 Wirtschaftlichkeitsangaben                                                   | 4     |
| 8.0 Kosten und Finanzierung                                                      | 4     |

Stand: 23.06.1992

## 1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde Geiselberg.

Für dieses Gebiet besteht ein mit Bescheid der Kreisverwaltung Pirmasens vom 12.01.1990 genehmigter Bebauungsplan "Flürchen, 1. Änderung". Der ursprüngliche Bebauungsplan "Flürchen" war mit Bescheid vom 12.11.1984 genehmigt worden.

Der nun vorliegende Bebauungsplan "Flürchen, 2. Änderung" trägt den zwischenzeitlich eingetretenen Anforderung und Wünschen Rechnung und regelt die angestrebten Veränderungen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

### 1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Flürchen, 2. Änderung" umfaßt ein ca. 5,32 ha großes Gebiet im Südosten der Ortslage, die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und ist durch den Aufstellungsbeschuß konkretisiert.

### 1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat von Geiselberg hat in seiner Sitzung vom 23.06.1992 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Flürchen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 1.3 RECHTVERBINDLICHKEIT

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des mit Bescheid der Kreisverwaltung Pirmasens vom 12.01.1990 genehmigten Bebauungsplanes "Flürchen, 1. Änderung" aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

## 2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das Plangebiet im nördlichen Teil als Mischbaufläche, im südlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Plangebiet Planzeichen für öffentliche Grünflächen dargestellt. Entsprechend dieser Darstellungen waren bereits im Bebauungsplan "Flürchen" im nördlichen Teil Dorfgebiete (MD) und im südlichen Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## 3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

### 3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen Teilbereich der Ortslage. In mehreren Bereichen ist das Baugebiet "Flürchen" bereits bebaut und bewohnt. Die Erschließungsanlage ist fast fertiggestellt, die Oberflächengestaltung erfolgt erst später.

### 3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG (ÄNDERUNG)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die nachgefragten Änderungswünsche zu ermöglichen und ihnen die rechtliche Bindung zu verleihen, so z.B. die Schaffung von Zufahrten, die Erweiterung überbaubarer Flächen, die Veränderung von Grundstückszuschnitten.

### 3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Schaffung der Rechtsgrundlagen zur weiteren Realisierung hat sich die Ortsgemeinde Geiselberg dazu entschlossen, den genehmigten Bebauungsplan "Flürchen, 1. Änderung" in einigen Punkten zu ändern.

Die Punkte dieser Änderung sind:

1. Verzicht auf die öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken 276/9 und 276/11 vor den

Flurstücken 276/8 (vormals 276/6) und 276/10 (vormals 276/7) und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, sowie der Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 276/10.

2. Schaffung einer Zufahrt zum Flurstück 274/9 durch entsprechende Rücknahme der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 274/7 und Rücknahme der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Festsetzung als Mischgebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche).

3. Schaffung einer rückwärtigen Zufahrt zum Flurstück 270/5 durch entsprechende Rücknahme der Festsetzung als öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 270/6 zugunsten der Festsetzung als MD-Gebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche).

4. Vorschlag einer neuen Grundstücksaufteilung zwischen den Flurstücken 286/2 und 286/1 zugunsten des Flurstückes 286/2, und gleichzeitige einer Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Erschließungsanlage (270/8) hin; statt bisher 5,0 m jetzt 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

5. Im Bereich der Flurstücke 292/4 und 292/5 (westlich "Am Oberstein") wurde die überbaubare Fläche großzügiger geschnitten, hiezu wurde der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und die Bautiefe auf 20,00 m festgesetzt. Gleichzeitig wurde eine neue denkbare Grundstücksaufteilung gekennzeichnet.

6. Im Bereich des Flurstückes 274/11 wurde der Abstand westlich des Wendehammers auf 3,0 m reduziert. Die zeichnerische Festsetzung des Hauptbaukörpers in der Darstellung im Planwerk etwas verschoben, die Baumöglichkeiten (Stellung der baulichen Anlage) wird dadurch erleichtert.

7. Auf den Flurstücken 284/6 und 286/7 wurde die Festsetzung der Stellung der Hauptbaukörper erweitert, die Wahl der Firstrichtung zur Verkehrsfläche wurde für die zwei Grundstücke freigestellt.

### 3.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Flürchen" wurde ausgeführt, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange der Landespflege berücksichtigt wurden und daß die Festsetzungen die Belange wie sie in § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB benannt sind in besonderem Maße Rechnung tragen und dazu beitragen negative Auswirkungen zu vermeiden.

Auf eine besonderen landespflegerischen Planungsbeitrag für diesen Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

## 4.0 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 4.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom *7.8.92* bis *24.1.92* durchgeführt. Dies wird den Eigentümern der im Plangebiet liegenden Parzellen durch eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt mitgeteilt und ihnen die Möglichkeit eingeräumt, während dieser Zeit den Entwurf des Bebauungsplanes einzusehen. Vorgebrachte Bedenken und Anregungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls in die letzte Fassung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

### 4.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger Öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wird eine angemessene Frist gewährt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben können. Alle evtl. Stellungnahmen werden überprüft und gegebenenfalls in die letzte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

### 4.3 AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer eines Monats



vom ~~21.5.92~~ bis ~~21.10.92~~ im Rathaus der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Zimmer ~~27~~ ausgelegt.

Bedenken und Anregungen können während der Amtsstunden von ~~8.00~~ bis ~~16.00~~ Uhr vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange werden von dieser Auslegung informiert.

#### 4.4 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingehenden Bedenken und Anregungen werden in öffentlicher Sitzung gegebenenfalls behandelt und hierüber Beschlüsse gefaßt. Soweit erforderlich werden die Beschlüsse im Plan vollzogen.

#### 5.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Grund und Boden wird nicht in höherem Maße als durch die bisher mögliche Ausnutzung in Anspruch genommen.

#### 6.0 WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes

|                               |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|
| = Bruttobauland               | 5,32 ha | 100,0 % |
| - öffentliche Verkehrsflächen | 0,83 ha | 15,6 %  |
| - Grünflächen                 | 0,37 ha | 7,0 %   |
| <hr/>                         |         |         |
| = Nettobauland                | 4,10 ha | 77,4 %  |

Zahl der Gebäude 46 HE  
davon bestehend 16 HE

maximale Wohneinheiten 56 WE  
maximale Einwohnerzahl 140 EW  
bei einer  
voraussichtliche Belegungsdichte 2,5 EW/WE

Einwohner je ha Nettobauland 34 EW/ha

#### 8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben und der Ortsgemeinde Geiselberg werden für die Herstellung von:

- Straßen und Wegen
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen

Kosten entstehen, die soweit als möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Beitragssatzungen der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben bzw. der Ortsgemeinde Geiselberg umgelegt werden.

Die für die einzelnen Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel wurden bzw. werden in den Haushalten der Verbandsgemeinde sowie der Ortsgemeinde bereitgestellt.

Bearbeitet: Stand 23.06.1992

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH  
Richard-Wagner-Straße 78  
6750 Kaiserslautern

Geiselberg, den 30.9.1992

Ortsbürgermeister

Geiselberg 20.9.1992  
  
(Spieß)

  
(Spieß)