

**Satzung
der Ortsgemeinde Geiselberg
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Flürchen“ 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 „Flürchen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. der Lageplan mit der Geltungsbereichsabgrenzung (Maßstab 1:2000) 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

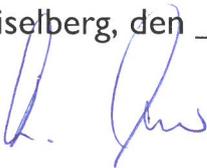
Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2000) dick gestrichelt umrandet sind.

§ 3

Inkrafttreten

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

Geiselberg, den 06. 08. 2021


(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin



**Ortsgemeinde
Geiselberg**

**Landkreis
Südwestpfalz**

Bebauungsplan „Flürchen“

**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	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	2
1.1.2	Bauweise; Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	2
1.1.3	Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	2
1.1.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	2
1.1.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	2
1.1.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	2
1.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)	3
1.2.1	Dachform und Dachneigung	3
1.2.2	Einfriedungen	3
1.2.3	Gestaltung der Vorgärten	3
1.2.4	Geländeveränderungen	3
1.3	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	3
1.3.1	Sichtdreiecke	3
1.4	Hinweis:	3
1.5	Weitere Hinweise ohne Festsetzungscharakter	3
1.5.1	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest, PTI 11	3
1.5.2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz –	3
1.5.3	Pfalzwerke Netz AG	4
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	2
2.6	Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes	3
2.7	Erschließung	3
2.8	Abwägung	3
	Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.	4
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 beigefügten 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 Ursprungsplan in der neusten Änderungsfassung – „Flürchen, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 29.01.1993), 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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Aus ortsgestalterischen Gründen wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in Teilen des Bebauungsplangebietes die Zahl der Vollgeschosse auf bergseitig 1 Vollgeschoss und talseitig max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

1.1.2 Bauweise; Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, Abweichungen bis zu 20° sind zulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung zur Änderung der Firstichtung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

1.1.3 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie 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, sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig.

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

Hinweis:

Im Schutzstreifen der im Plangebiet bestehenden 110-kV-Freileitung ist die Er-richtung baulicher Anlagen seitens des Leitungsbetreibers eingeschränkt. Jegliche Bauvorhaben, auch für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, sind vorab mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

1.1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Osten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen bzw. Büschen zu bepflanzen, dabei sollen vorwiegend heimische Arten Verwendung finden.

1.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum und der vorhandene Bewuchs auf der öffentlichen Grünfläche im Anschluss an die Wendemöglichkeit der „Wiesenhalde“ sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

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

1.2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der geplanten **Hauptgebäude** sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Sheddächer auszuführen. Die Dachneigung hat zwischen 20° – 40° zu betragen.

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

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf die Einfriedung der Grundstücke maximal 0,80 Meter Höhe betragen.

1.2.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

1.2.4 Geländeveränderungen

Sichtbare Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,50 Meter bezogen auf das Urgelände sind unzulässig.

Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß nicht überschreiten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig, sollten höhere Stützmauern erforderlich werden, sind die Mauern versetzt anzulegen.

1.3 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.3.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie sichtbehinderndem Bewuchs usw. über 0,80m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der K31 – freizuhalten.

1.4 Hinweis:

Innerhalb der Schutzstreifen der geplanten 110-KV-Elektrofreileitung bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Pflanzwerke, die entsprechenden Bauanträge sind der Hauptverwaltung Ludwigshafen zur Stellungnahme vorzulegen. Die maximale Höhe der Baukörper darf 10,0m über dem jeweiligen natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten, die Dacheindeckung ist hart und feuerhemmend gemäß DIN 4102 auszuführen.

1.5 Weitere Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1.5.1 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.

1.5.2 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 Regenwasserkанalisation noch eingehalten wird. Bei nicht Einhaltung der Einleitekriterien, wäre

eine Anpassung der Einleiterlaubnis 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 gefährverdächtige 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.

1.5.3 Pfalzerwerke Netz AG

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	110-kV-Hochspannungsfreileitung, Pos. XII Leitungsabschnitt Mast Nr. 2845 bis Mast Nr. 2846
2	20-kV-Mittelspannungskabelleitungen, Pos. 572-00
3	Trafostation „UP Geiselberg Im Flürchen“
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Geiselberg und Hausanschluss

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Geiselberg
4	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.

Zur Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 1:

Im Bereich unserer vorgenannten 110-kV-Freileitung und deren Schutzstreifen von insgesamt 32 m (je 16 m rechts und links der Leitungsachse) ist die Errichtung baulicher Anlagen eingeschränkt.

Im Grundbuch sind entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten unseres Unternehmens eingetragen.

Geiselberg, den

(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin

06. 08. 2021



2 BEGRÜNDUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Flürchen“ in der 2. Änderungsfassung, welche am 29.01.1993 rechtskräftig geworden ist. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der bislang maßgeblichen Planzeichnung. Auf dem als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung beigelegten Lageplan im Maßstab 1:2000 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 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, 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 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 Waldfischbach-Burgalben weist für den Planbereich Wohnbauflächen und Mischbauflächen sowie Grünflächen aus, weshalb das Entwicklungsgebot erfüllt ist. Eine Anpassung ist nach Durchführung der Planung nicht notwendig.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bisherige Regelung(en)

Der Bebauungsplan „Flürchen“ ist in seiner 2. Änderungsfassung am 29.01.1993 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
<p><u>Nebenanlagen</u></p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	<p><u>Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)</u></p> <p>Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>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, sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig.</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>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Die Dächer der geplanten Gebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Sheddächer auszuführen. Die Dachneigung hat zwischen 20° – 40° zu betragen.</p>	<p><u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Die Dächer der geplanten Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Sheddächer auszuführen. Die Dachneigung hat zwischen 20° – 40° zu betragen.</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

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

Seitens 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 Im Flürchen, 2. Änderung				
Datum:	Flurstück:	Adresse:	textl. Änderung	Zeichn. Änderung
13.03.2006	286/3	Im Flürchen 19		Erweiterung Baufenster - von der Nord-West Ecke des Grundstückes 20 m in östlicher Richtung und Breite von 5 m
02.03.2005	274/30, 276/2	Wiesenhalde 8		Die Nutzung des Fußweges (274/30) wird aufgehoben. Der westliche Teil wird in einer Tiefe von 8m als bebaubare Fläche neu ausgewiesen, die Restfläche als nichtüberbaubare Fläche. Die sich südlich an die bebaubare Fläche anschließende Fläche aus dem Grundstück 276/2 wird ebenfalls als bebaubare Fläche neu ausgewiesen.
23.01.2004	274/6	Im Flürchen 42		An der Ostseite Flst.Nr. 274/6 wird die bebaubare Fläche bis zur Grünanlage Flst. Nr. 274/19 erweitert
	288/3	Am Oberstein 2		Änderung der Firstrichtung um 90°
05.08.1996	270/2	Im Flürchen 8		Erweiterung Baufenster - die rückwärtige nicht überbaubare Grundstücksfläche wird bis zum Ende der Parzelle in eine überbaubare Grundstücksfläche geändert.
02.04.1996	274/6	Im Flürchen 38	Geländeveränderungen: Sichtbare Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 2,50m bezogen auf das Urgelände sind unzulässig.	
04.05.1994	292/4, 286/4	Am Obertein 1 Im Flürchen 17		Flst.Nr. 292/4 - Änderung der Firstrichtung um 90° Flst. Nr. 286/4 - Änderung der Firstrichtung um 90° Die rückwärtige auf dem Grundstück eingetragene nicht überbaubare Fläche wird in eine überbaubare Fläche geändert.
28.03.1994	292/3	Im Flürchen 12	Geländeveränderungen: Sichtbare Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 2,50m bezogen auf das	Änderung der Firstrichtung um 90°

BEGRÜNDUNG

			Urgelände sind unzulässig.	
19.11.1993	276/7	Im Flürchen 28		Erweiterung Baufenster - Die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zum Fußweg hin wird aufgehoben. Die bebaubare Fläche erstreckt sich über die gesamte Breite des Grundstückes.
03.05.1993	286/1, 286/3, 286/4	Im Flürchen 17, 19,21		Erweiterung des Baufensters - Die Baugrenze zur Erschließungsstraße "Im Flürchen" hin wird von 5 m auf 3 m neu festgesetzt
03.05.1993	274/3	Im Flürchen 32		Änderung der Firstrichtung um 90 °
25.06.1992	286/2	Im Flürchen 23		Erweiterung Baufenster - Die Baugrenze zur Erschließungsstraße hin wird neu auf 3,0 m festgesetzt.

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 06. 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 „Flürchen“ 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**

