

ORTSGEMEINDE GEISELBERG



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEI- TERUNG, 1. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

Projekt 907/ Stand: Mai 2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

Im Bereich des Industriegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wobei die Grundfläche des Gebäudes 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.

Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Supermärkte, Verbrauchermärkte sowie Kauf- und Warenhäuser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ und Baumassenzahl BMZ (gem. 19 BauNVO und 21 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 0,8 im Industriegebiet festgesetzt und die Baumassenzahl mit 9,0 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe TH von 9,00 m festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

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

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Im Bereich des Industriegebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten, sie dürfen nicht überdacht werden und sind straßenseitig durch einen Pflanzstreifen optisch abzugrenzen.

1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Kreisstraße K 31 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet werden, noch deren Abläufe behindert werden. Der Baulastträger der Kreisstraße K 31 wird von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und der derzeitigen Ausbauart freigestellt.

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

Zur K 31 werden aus Verkehrssicherheitsgründen, außer der im Plan gekennzeichneten Zufahrt, keine direkten Zugänge zugelassen. Wirtschaftswege, die an die freie Strecke der K 31 angebunden sind, dürfen nicht der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen.

Die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung, etc.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnkante, freizuhalten.

1.6 Einfahrtbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird ein Einfahrtbereich für eine gemeinsame Zufahrt festgesetzt.

1.7 Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Bei den im Plangebiet gekennzeichneten Versorgungsleitungen sind die festgesetzten Schutzstreifen zu beachten.

Die Bauanträge für alle Grundstücke, die von den Freileitungen und ihren Schutzstreifen betroffen sind, sind der Pflanzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB)

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der GFL1 dient dem Anschluss des Industriegebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger, sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungsträger

Die mit GFL2 gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (Strom) festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Hochbauten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen ist jederzeit zu gewährleisten.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es soll auf eine optische Abgrenzung des Industriegebietes auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geachtet werden.

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

Zu Anpflanzung sollen in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Alle Arten sind zu verwenden.

Sträucher A: (Str. 2xv bzw. 2j. bew. Ausl.; Pflanzabstand 1,0m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Robus idaeus

Brombeere	Robus fruticosus
Besenginster	Cytisus scoparius

Sträucher B: (Str. 2xv.; Pflanzabstand 2,0 m, in Gruppen von 2-3 Stück aller Art)

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

Bäume C: (Hochstamm 2xv mind. 12-14 Pflanzabstand 5,0 m in Gruppen von 2-3 Stück aller Art)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie	Castanea satina
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus avia
Eberesche	Sorbus aucuparia

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

Laubbäume:

Spitzenahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

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

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

2.1 Dachlandschaft

Im Industriegebiet sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 0 – 40° zulässig

2.2 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In dem Industriegebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 2,5 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind in der 15 m Bauverbotszone zur K 31 hin nicht zulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtungsanlagen, die eine Blendefahr hervorrufen. Zulässig sind Werbeanlagen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Ortsdurchfahrt auch innerhalb der 15 m Bauverbotsgrenze.

2.4 Abgrabungen/Aufschüttungen

Im Bereich der Bauverbotszone des Bebauungsplanes sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

3 HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. 24 Abs. 5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung.

Oberflächenentwässerung/ Allgemeine Wasserwirtschaft

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

Im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer sind im Plangebiet im Zuge einer Regenwassernutzung zu verbrauchen, zurückzuhalten und zu verdunsten oder zu versickern.

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.

Die Rückhaltungsmöglichkeiten sowie drainfähige Oberflächenbeläge und Versickerungsmöglichkeiten sind in Lage, Anordnung und Material nachzuweisen.

Straßenrechtliche Hinweise

Entlang der K 31 im Bereich der freien Strecke ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 31) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden.

Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit uns abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 30 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der K 31 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 31 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	2
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH)	3
3 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN	4
3.1 Aufhebung eines Teils des festgesetzten „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ zur Schaffung eines „Einfahrtsbereichs“	4
3.2 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.....	5
4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN	5
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	6
6 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN	6

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der in den 1990er Jahren aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg , 2. Erweiterung“ regelt die Bebauung für ein Gewerbe- und Industriegebiet im Südosten der Ortsgemeinde Geiselberg.

Aufgrund einer kurzfristig beabsichtigten Ansiedlung von zwei Unternehmen im Industriegebiet, ist an der Kreisstraße 31 in Geiselberg im Bereich des Industriegebietes die Aufhebung des „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ notwendig. Um in diesem Bereich eine Zufahrt zu ermöglichen bedarf es der Festlegung eines „Einfahrtsbereichs“.

Zur Realisierung dieser Änderungen und zur kurzfristigen und kostengünstigen Ansiedlung der Betriebe ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgränze von Heltersberg kommend erforderlich.

Laut § 12 Abs. 6 Landesstraßengesetz (LStrG) ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Landes- oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.

Die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens bedingt die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“.

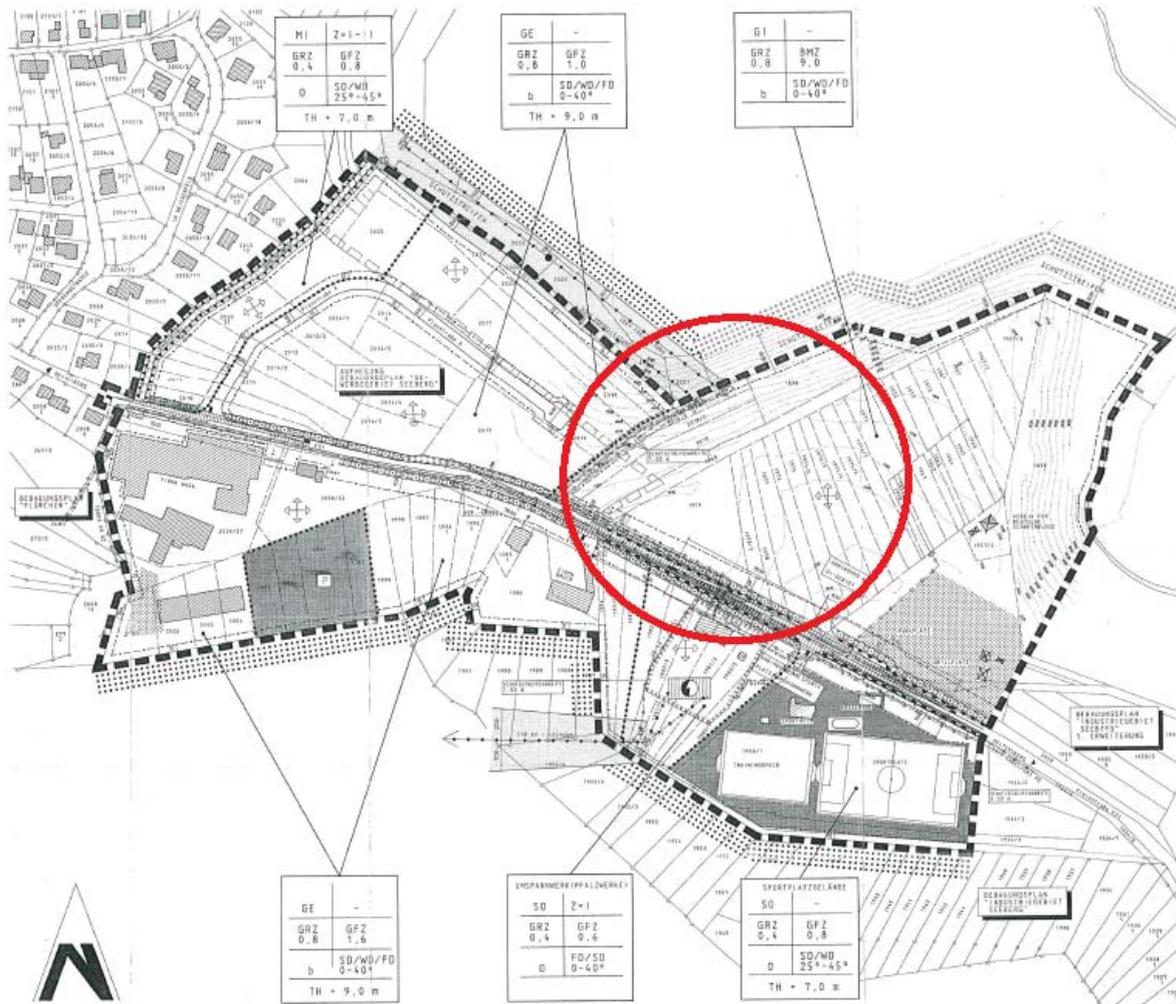
Die Umsetzung des aktuellen Vorhabens erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung.



Lage des Bebauungsplangebietes Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung (ohne Maßstab) / Bildquelle: Google Maps)

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH)

Der räumliche Geltungsbereich (0,97 ha) des Änderungsbereiches liegt im Bereich des Industriegebiets des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“.



Lage des Änderungsbereiches „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ innerhalb des Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN



Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 1. Änderung“

3.1 Aufhebung eines Teils des festgesetzten „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zur Schaffung eines „Einfahrtsbereichs“

Der derzeit im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ festgesetzte „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird im Bereich des Flurstücks 1979 (K 31) in einer Länge von ca. 30 m aufgehoben. In diesem Bereich wird mit ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Lage der Zufahrt wurde im Vorfeld der Planung mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Die Bereite des festgesetzten Zufahrtsbereichs resultiert aus dem notwendigen Einmündungstrichter, der für Sattelzüge befahrbar sein muss. Um eine ausreichende Übersichtlichkeit beim Einbiegen in die Kreisstraße zu gewährleisten werden im Einmündungsbereich Sichtdreiecke festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die auf der Kreisstraße 31 von Heltersberg kommend liegende Ortsdurchfahrtsgrenze um ca. 30 m in Richtung Heltersberg verlegt. Denn laut dem § 22 Abs. 1 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen, nicht errichtet werden.

Die straßenseitigen Baugrenzen zur Kreisstraße werden unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Bestimmungen angepasst.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die geplante Zufahrt wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Mit dieser Festsetzung soll die privatrechtliche Sicherung der Erschließung der potenziellen Bauflächen geregelt werden.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird oberhalb der Kreisstraße 31 im Bereich der unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Strom) zu Gunsten des Versorgungsträgers belastet.

Die belastenden Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Bei der Erschließung des Gebietes ist auf die vorhandene unterirdische Stromleitung zu achten, die durch die Zufahrt gequert werden muss.

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ dient der Aufhebung des „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ im Bereich des bezeichneten Grundstücks um die Anordnung einer gemeinsamen Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt zu ermöglichen.

Ergänzend werden für die Sicherstellung der gemeinsamen Zufahrt zweier Betriebe Geh-Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des ungenutzten Gebietes zur Verbesserung der Erschließung ist als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Baufläche von ca. 0,8 ha deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten durch die Planänderung liegen nicht vor.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um Festsetzungen zur Sicherstellung der Erschließung handelt, wird mit der Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die hier ansiedlungswilligen Betriebe sind bereits bekannt. Auch diese Betriebe sind nicht UVP-pflichtig.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans bleiben unberührt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich wie bereits mehrfach beschrieben auf die Verschiebung des festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“, zur Schaffung eines Einfahrtsbereichs im GI-Gebiet. Diese Änderung hat keinen relevanten negativen Einfluss auf die umliegenden Bereiche.

6 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN

Da durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Belange der natürlichen Schutzgüter im Umfeld zu erwarten.