

# BEBAUUNGSPLAN

## "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEITERUNG, 3. ÄNDERUNG", ORTSGEMEINDE GEISELBERG



### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
  - M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
  - ⊙ Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - THmax. Maximale Traufhöhe in Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - ▭ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - ▭ Überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	MI	II
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,8
Bauweise	Zulässige Dachform	o	SD/WD 25-45°
	Zulässige Dachneigung		SD/WD 25-45°

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - SD/WD Satteldach/Walmach
  - 25-45° Dachneigung
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Hauptversorgungsleitung oberirdisch (20kV-Freileitung)
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - ▭ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - ▭ Freizuhaltenes Sichtfeld
  - 12,0 Maßangaben in Meter

- 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
  - ▭ Wohngebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - ▭ Gebäude für die Wirtschaft oder Gewerbe
  - ▭ Grundstücksgrenze
  - ▭ Flurstücksnummer

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
    - Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 11 BauNVO)**  
Gemäß den Bestimmungen des § 6 BauNVO.
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**
    - Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ (gem. 19 BauNVO und 21 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)**  
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der zugeordneten Straße (Fahrbahnachse Oberkante Straßenebel) gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade.  
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet werden wie folgt festgesetzt: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Z = 2  
Traufhöhe: 7m  
Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)**  
Im Mischgebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO „offene Bauweise“ festgesetzt.
  - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**  
Im Bereich des Mischgebietes sind Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Garagen sind auf den Bereichen, die in der Planzeichnung mit „Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)“ gekennzeichnet sind, nicht zulässig.

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN			
Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	12.230	1,22	100,00
Baufläche gesamt: Mischgebiete	12.230	1,22	100,00

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 BauGB)

- Dachlandschaft**  
Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**  
Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gründerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Planliste durchzuführen.
- 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.
  - Archäologische Funde**  
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzbiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.
    - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.1.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
    - Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GdKE.
    - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverordnungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- DIN-Vorschriften**  
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Einzelnachweis TA-Lärm**  
Die detaillierte Überprüfung der schalltechnischen Auswirkung der ansiedlungswilligen Betriebe kann auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgen. Die dort anzuwendenden Beurteilungsvorschriften stellen eine schalltechnische Verträglichkeit sicher. Die ansiedlungswilligen Betriebe, Nutzungen und Anlagen müssen im Rahmen des Bauantrags per Einzelnachweis die Einhaltung der Vorschriften der relevanten schalltechnischen Regelwerke, wie z.B. der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 (GVBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 85), in Kraft getreten am 8. Juni 2017, belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen. Durch entsprechende in den Regelwerken vorhandene Festlegungen zum Umgang mit der Gesamtbelastung kann in der vorliegenden Planungssituation ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden.

**Baugrund**  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**Radonprognose**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lu.rlp.de).

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2016  
Beschluss über die Billigung des Planentwurfes und Begründung am 18.07.2018  
Beschluss über die Offenlage des Planentwurfes und die Behörden- und Trägerbeteiligung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2018  
Beschluss über die Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben am 27.07.2018  
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben am 27.07.2018  
Offenlegung vom 06.08.2018 bis einschließlich 06.09.2018  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 01.08.2018  
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Trägerbeteiligung am 24.10.2018  
Beschluss zur Durchführung der erneuten verkürzten Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 30.10.2018  
Mittlung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom 30.10.2018  
Beschluss über die erneute verkürzte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben am 02.11.2018  
Erneute verkürzte Offenlage vom 26.11.2018 bis einschließlich 26.11.2018  
Erneute beschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - hier: Ausschließliche Beteiligung der Platzwerke Netz AG mit Schreiben vom 14.11.2018  
Erneute Beschränkung der Beteiligung bis spätestens 03.12.2018  
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB am (im Rahmen der erneuten verkürzten Offenlage und Trägerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen) 11.12.2018  
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 11.12.2018

Geiselberg, den 23.01.2019  
Georg Spieß, Ortsbürgermeister  
AUSFERTIGUNGSVERMERK  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Geiselberg) überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.  
Geiselberg, den 01.01.2019  
Georg Spieß, Ortsbürgermeister

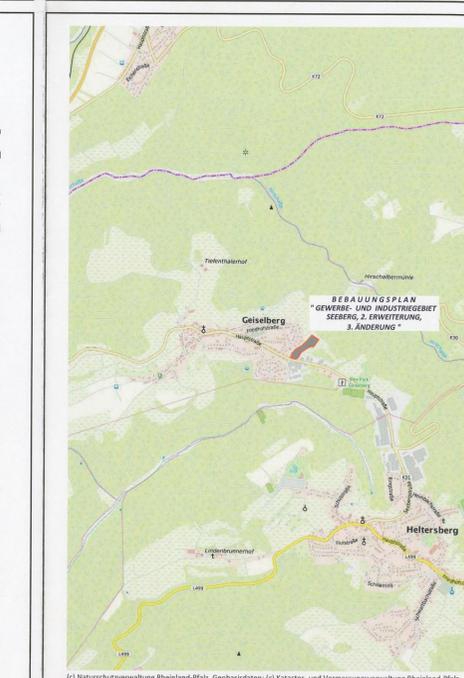
Der Satzungsbeschluss wurde am 11.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab 11.01.2019 im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer 22 während der Dienststunden öffentlich ausliegt.  
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2019 in Kraft.

Geiselberg, den 11.01.2019  
Georg Spieß, Ortsbürgermeister

### GESETZESGRUNDLAGEN

- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung - PlanIV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
  - Bundeskleingartengesetz (BklG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
  - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.
  - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LbauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
  - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57) geändert worden ist.
  - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
  - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LbodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



(1) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz; Geobasisdaten: (c) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

WSW & PARTNER  
Satzung 1. Fertigung  
Projekt/Maßnahme/Objekt  
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEITERUNG, 3. ÄNDERUNG", Verfahren nach § 13a BauGB  
Ortsgemeinde Geiselberg  
Inhalt  
BEBAUUNGSPLAN  
Gezeichnet/Datum  
VATTER 06/18  
Geprüft/Datum  
STREY 06/18  
Maßstab  
1:500  
Blattgröße  
1,54/0,594  
Plan-Nr.  
907-2A\_BP-Sa  
Index  
Änderungen  
a Erstellung Sitzungsexemplar  
Geändert/Geprüft  
VATTER / STREY  
Datum  
10.12.2018

WSW & PARTNER GMBH  
Planungsbüro für Umwelt 1 Städtebau | Architektur  
Hertelsbrunnring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631 3423-0 | F 0631 3423-200  
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de