

# Ortsgemeinde Sembach

## Bebauungsplan

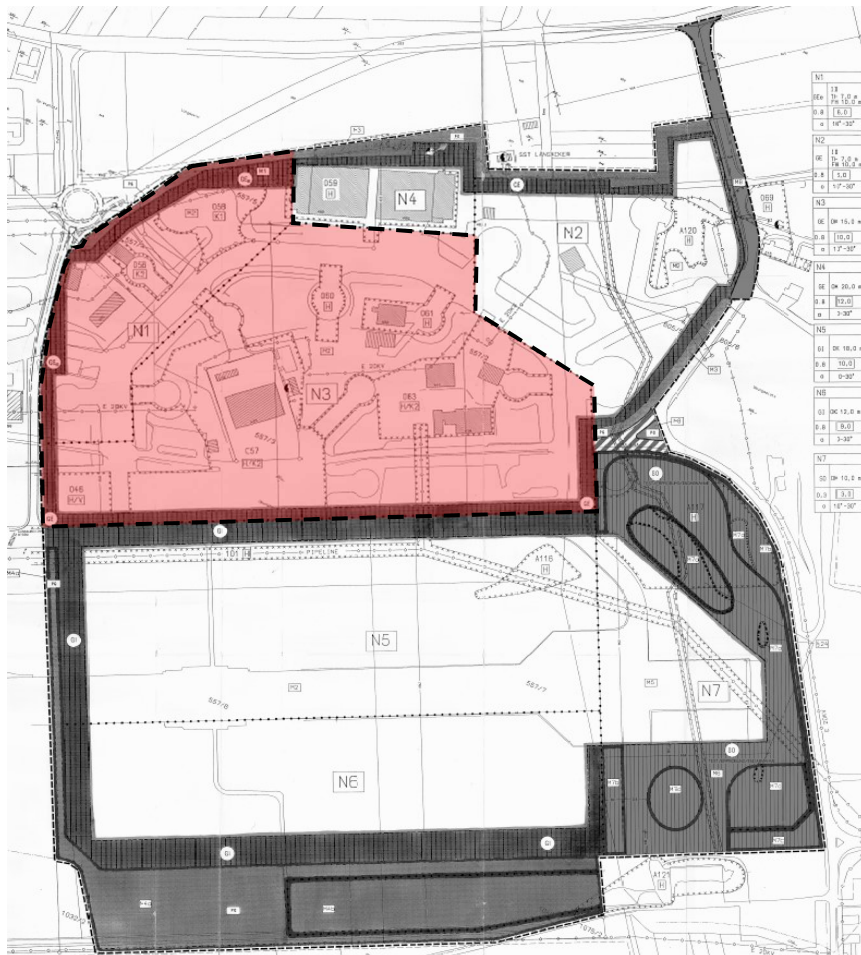
### „Gewerbepark Sembach II“

8. Änderung

## Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf

Stand: 04.02.2026



### Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Plangeber:	Ortsgemeinde Sembach, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: <a href="mailto:firu-kl1@firu-mbh.de">firu-kl1@firu-mbh.de</a>





## I. VORBEMERKUNG

Der Geltungsbereich der vereinfachten 8. Teiländerung des Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II“ umfasst den Bereich der Bauflächen, die im Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach; Teilaufhebung und 1. Änderung“ mit N 1 und N 3 festgesetzt sind.

Die Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise sowie bauordnungsrechtliche Regelungen zur Dachform. Daraus resultiert auch die Änderung der Nutzungsschablonen N1 und N3 der Planzeichnung.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1999 behalten ihre Gültigkeit.

Der vorgenannte, derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

## II. BISHERIGE FESTSETZUNGEN:

### A. ZEICHENERKLÄRUNG

#### 2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

N1	
GEe	II TH 7,0 m FH 10,0 m
0.8	6,0
o	10° - 30°

[...]

N3	
GE	OK 15,0 m
0.8	10,0
o	10° - 30°

[...]

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Baugebiete (GE<sub>e</sub>, GE, GI und SO) werden, mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen, die mit N 1 und N 2 festgesetzt sind, anstelle der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Baukörperlänge und Baukörpertiefe



der der angrenzenden Verkehrsfläche zugewandten Baukörperseite festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

Die max. Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße definiert.

[...]

### 3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Für die Bereiche im Gewerbegebiet (GE), die mit N 3 und N 4 festgesetzt sind und für das Industriegebiet (GI) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO) wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten, abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet mit einer Länge von maximal 80,0 m errichtet werden. Im Industriegebiet sind Gebäude mit einer Länge bis zu maximal 160,0 m zulässig.

Für die Bereiche im Gewerbegebiet, die mit N 1 und N 2 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise bestimmt.

[...]

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 50 und 86 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 4. Dachform und Dachaufbauten:

Die Dachneigungen im (GE und GI) Gewerbegebiet und Industriegebiet sind beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen.

Die Dachaufbauten sind auf maximal 25 % der Dachfläche zu beschränken.

Im (GE<sub>E</sub>) eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von Gauben, keine Dachaufbauten zulässig. Die Gauben dürfen bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m ausgeführt werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens 50% der Länge der darunter liegenden Traufe betragen. Zwischen den einzelnen Gauben ist ein Abstand einzuhalten, der der halben Gaubenbreite entspricht.

## III. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN:

### A. ZEICHENERKLÄRUNG

### 2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

N1	
GE <sub>E</sub>	OK 15,0 m
0.8	6,0



a	0° - 30°
---	----------

[...]

N3	
GE	OK 15,0 m
0.8	10,0
a	0° - 30°

[...]

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Baugebiete (GE<sub>E</sub>, GE, GI und SO) werden, mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen, die mit N 2 festgesetzt sind, anstelle der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Baukörperlänge und Baukörpertiefe der der angrenzenden Verkehrsfläche zugewandten Baukörperseite festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

Die max. Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße definiert.

[...]

#### 3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Für die Bereiche im Gewerbegebiet (GE), die mit N 1, N 3 und N 4 festgesetzt sind und für das Industriegebiet (GI) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO) wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten, abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen in den Gewerbegebieten N1 und N 4 sowie im Sondergebiet mit einer Länge von maximal 80,0 m errichtet werden. Im Gewerbegebiet N 3 und im Industriegebiet sind Gebäude mit einer Länge bis zu maximal 160,0 m zulässig.

Für die Bereiche im Gewerbegebiet, die mit N 2 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise bestimmt.

[...]

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 50 und 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Sembach, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	---	--



#### **4. Dachform und Dachaufbauten:**

Die Dachneigungen im (GE und GI) Gewerbegebiet und Industriegebiet sind bei geeigneten Dächern beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen.

Im (GE<sub>E</sub>) eingeschränkten Gewerbegebiet und im (GE) Gewerbegebiet sind Gauben und technische Aufbauten zulässig. Die Gauben dürfen bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m ausgeführt werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens 50% der Länge der darunter liegenden Traufe betragen. Zwischen den einzelnen Gauben ist ein Abstand einzuhalten, der der halben Gaubenbreite entspricht.

Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Die Fläche der technischen Aufbauten ist unbegrenzt.

#### **IV. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

#### **V. VERFAHRENSVERMERKE**

##### **1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

##### **2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 den Entwurf der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf der Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ wurde im Zeitraum vom \_\_.\_\_.2025 bis einschließlich \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.



Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 gewürdigt.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 den Entwurf der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom \_\_.\_\_.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum \_\_.\_\_.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 gewürdigt.

### **4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2025 die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

### **5. Ausfertigung**

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Sembach überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sembach, den \_\_.\_\_.2026

\_\_\_\_\_  
Peter Beutler

Ortsbürgermeister

### **6. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ als Satzung wurde am \_\_.\_\_.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Teiländerung des Bauungsplanes mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.



Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sembach, den \_\_.\_\_.2026

---

Peter Beutler

Ortsbürgermeister