



Ortsgemeinde Sembach

Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West"



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

überbaubare Fläche (Hauptgebäude) und nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Wirtschaftsweg

7. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Flächen für Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Grünkorridore von Fuß- und Radwegen

Randengrünung

Gestaltung der Kreisverkehre

private Grünfläche

lockere Gehölzplantzung mit Bäumen

lockere Gehölzplantzung

Erhalt/ Entwicklung und Ergänzung der Randengrünung im Norden

Verkehrsrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Gehölzstreifen

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Charakteristische Details
Grundstücksnr. (GSC)	Geschäftsbezugsnr. (GZ) (Bauverweisnr.)
Bauweise	I-VII (nach Rangfolge, Baureihen nach Ausbaurichtung (BZ))

16. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksaufteilung - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vermaßung z.B. 10,00 Meter

Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern

Bestehende Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Nato-Pipeline stillgelegt

Flächen für Ausgleich

A1 Ausgleichsmaßnahme: Anlage von magerem Grünland

A2 Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung/ Pflege des vorhandenen Grünlands

Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes GP I B Ost

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB a.F.)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Sembach I, Teil B wurde am 14.07.1998 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 23.01.2002 gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach dem BauGB a.F. wurde für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Sembach I, Teil B die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2002 bis zum 18.02.2002 durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sembach I, Teil B gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.02.2002 bis zum 18.02.2002 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt, Ausgabe vom 23.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Nordwesten des Gebiets reduziert und der Planentwurf vom 15.12.2003 bis zum 22.01.2004 öffentlich ausgestellt. Während der Ausstellungsfrist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB a.F.) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB a.F.)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22. und 24.01.2002 unter Befügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB a.F.)

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sembach I, Teil B mit Begründung in seiner Sitzung am 18.11.2003 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 15.12.2003 bis 22.01.2004 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt, Ausgabe vom 03.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 11.12.2003 von der Auslegung benachrichtigt. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung war bis zum Frühjahr 2006 die Frage der Öffentlichkeitsbeteiligung zu klären. Aufgrund von zwischenzeitlich geänderten Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Gesamt-Liegenschaft wurde anschließend jedoch davon abgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Frist am 20.07.2006 nach altem Recht abzuschließen. Somit ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 244 Abs. 1 BauGB erforderlich.

5. Beschluss zur Fortführung des Verfahrens und zur Teilung des Geltungsbereichs (§ 244 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sembach hat am 13.02.2007 die Teilung des Geltungsbereichs und die Fortführung des Verfahrens in zwei getrennten Geltungsbereichen zur Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Sembach I, Teil B, Ost“ und „Gewerbegebiet Sembach I, Teil B, West“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 25.07.2007 gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

6. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sembach I, Teil B, West mit Begründung in seiner Sitzung am 20.01.2009 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 18.03.2009 bis 21.04.2009 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 11.03.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 03.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt. Die Stellungnahmen wurden vom Orts Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.07.2009 gewürdigt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.03.2009 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden vom Orts Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.07.2009 gewürdigt.

8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Orts Gemeinderat von Sembach hat in seiner Sitzung am 16.07.2009 den Bebauungsplan Gewerbegebiet Sembach I, Teil B, West als Satzung beschlossen. Der Rat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

9. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde im Amtsblatt, Ausgabe vom 29.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

10. Ausfertigungsvermerk

Sembach, den

Ortsbürgermeister

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn

Projekt: Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West"

Plan:

Name	Datum	Maßstab	1:1.000	Plan-Nr.:
Bearbeitet	29.07.09	Maßstab	1:1.000	S
Gezeichnet	29.07.09	Projekt-Nr.	PK07-011	Rev.: D

Satzungsexemplar

Name	Datum	Maßstab	1:1.000	Plan-Nr.:
Bearbeitet	29.07.09	Maßstab	1:1.000	S
Gezeichnet	29.07.09	Projekt-Nr.	PK07-011	Rev.: D

FIRU Forschung- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Umweltfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22 55129 Kallert Tel.: +49 63 34040 Fax: +49 63 34040 www.firunet.de	Bahnhofstraße 27C 55129 Kallert Tel.: +49 63 34040 Fax: +49 63 34040 www.firunet.de	Schulstraße 25 55129 Kallert Tel.: +49 63 34040 Fax: +49 63 34040 www.firunet.de	Am Steinhof 27 55129 Kallert Tel.: +49 63 34040 Fax: +49 63 34040 www.firunet.de
--	---	--	--

Datenbank: C:\daten\projekte\PK07-011_Gewerbegebiet Sembach I, Teil B, West\Bauzonen\G070101_1_0702_Satzungsexemplar.dwg

Hinweis:

Entsprechend der bei der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz eingerichteten KOAG ist die Sanierung der festgestellten Altlasten abgeschlossen. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 ist nicht erforderlich. Dennoch kann das Auftreten punktueller Verunreinigungen und damit des Anfalls belasteter Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist somit besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf Untergrundverunreinigungen können z.B. anstehende Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten ist ein Sachverständiger und/oder die untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen. Im Falle des Auftretens wird die Zwischenlagung und Beprobung des Hafwerks empfohlen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bebauungsplänen Gewerbegebiet Sembach I Teil B, Ost und West gem. vertragl. Vereinbarung in der Gemarkung Mehlingen

(Abgrenzung der Maßnahmen siehe Konzept des landespflegerischen Planungsbeitrages)