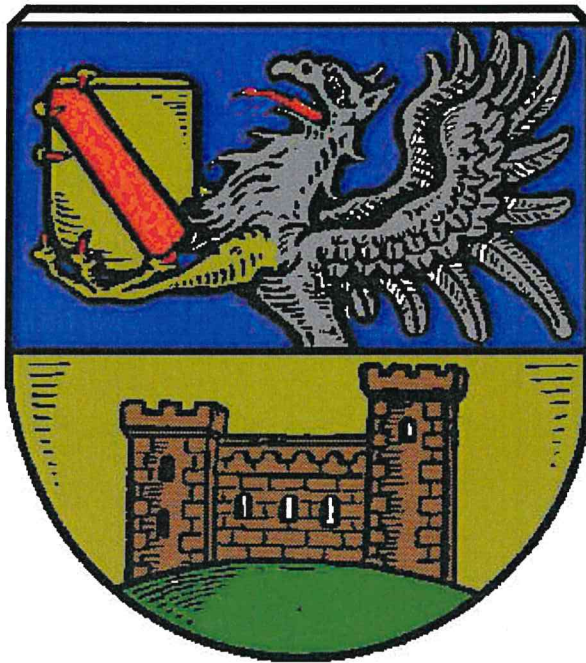


I. Fertigung

Ortsgemeinde Merzalben



15. Änderung des Bebauungsplans

„Mittelster Kiesel“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom 21. Nov. 2025

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen.

Die Änderung betrifft **das Flurstück Nr. 1000/24** in der Gemarkung Merzalben.

Durch die vorliegende Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Errichtung eines Bungalows durch die Erweiterung der bestehenden Baugrenzen.

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des festgesetzten Baufensters um 1,30 m nach Südosten zum öffentlichen Fußweg Flurstück Nr. 992/13 und um 2,30 m nach Westen zum öffentlichen Weg Flurstück Nr. 992/4.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN:

Pfalzwerke Netz AG – Stellungnahme vom 18.07.2025:

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nur teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage der unterirdischen Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst **das Flurstück Nr. 1000/24** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

PLANUNGSANLASS:

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 1000/14 (Unterer Kiesel 8) beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Bungalow) mit PKW-Garage.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“. Das geplante Bauvorhaben soll das im Bebauungsplan vorgesehene Baufenster in zwei Bereichen überschreiten. An der Süd-Ostseite zum angrenzenden gemeindeeigenen Fußweg soll die Baugrenze um 1,30 m, an der Westseite im rückwärtigen Grundstücksbereich um ca. 2,30 m überschritten werden.

Der Bauherr hat bereits 2024 gem. § 31 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ beantragt. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird über die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Südwestpfalz) im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Der Gemeinderat Merzalben hat in seiner Sitzung am 19. November 2024 beschlossen, das Einvernehmen zu der beantragten Befreiung gem. § 36 BauGB zu erteilen. Die angrenzenden Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

Die Kreisverwaltung Südwestpfalz hat die Genehmigung jedoch versagt. Eine Befreiung gem. § 31 BauGB komme laut Ablehnungsbescheid nicht in Betracht, weil die Grundzüge der Planung der Gemeinde damit erheblich betroffen seien, und eine Befreiung städtebauliche Spannungen verursachen würde. Aufgrund dieser Tatsache wäre deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde, anstelle einer Befreiung geboten.

Aus diesem Grund hat der Antragsteller eine Änderung des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beantragt. Gegenstand des Antrages ist die Erweiterung des Baufensters um 1,30 m nach Südosten zum öffentlichen Fußweg Flurstück Nr. 992/13 und um 2,30 m nach Westen zum öffentlichen Weg Flurstück Nr. 992/4.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Merzalben die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ entwickelt. Die Erweiterung des Baufensters lediglich auf das Flurstück Nr. 1000/24 bezogen, ergibt sich aus der schwierigen Topografie und des ungünstigen Grundstückszuschnittes.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Bereich des Flurstücks Nr. 1000/24 festgesetzt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ liegt.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nachrichtliche Hinweise:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 16.06.2025

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen Sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

2. Pfalzwerke Netz AG – Stellungnahme vom 18.07.2025:

Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie der Ortsgemeinde Merzalben. Es bestehen keine Bedenken. Wir geben jedoch nachstehende Anregungen und Hinweise an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.

Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) dem Flurstück Nr. 1000/24 der Gemarkung Merzalben, sowie unmittelbar angrenzend an das Flurstück befinden sich derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen:

Lfd.Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 146-03
2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Hausanschluss), Ortsnetz Merzalben, in Schutzrohr verlegt

Lfd.Nr.	Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Merzalben
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung und Leuchte (Straßenbeleuchtung)

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Wir weisen 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 Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Es bestehen aktuell keine Planungen seitens der Pfalzwerke Netz AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1000/24 (Unterer Kiesel 8, Merzalben).

Die Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 1 wurde in der Planzeichnung bereits ausreichend zeichnerisch berücksichtigt. Die Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 2 und 3 bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Zur textlichen Berücksichtigung unserer Versorgungseinrichtungen bitten wir um die Aufnahme/Ergänzung des nachfolgend aufgezählten Textbausteins (*in Kursivschrift*) in der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes, sofern diese nicht bereits Teil der Begründung/textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ sind.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

s. nachrichtl. Übernommene Festsetzungen (Seite 2).

Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen (nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes)

Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

Pfalzwerke Netz AG
Netzservices
Netzteam Südpfalz
Standort Hinterweidenthal
Im Handschuhteich 4
66999 Hinterweidenthal

Telefon: 0621 585-2010

NT-HIN@pfalzwerke-netz.de

15. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 02. Juni 2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ der VG Rodalben (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	am 20. Juni 2025
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am 20. Juni 2025 (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 23. Juni 2025 bis einschl. 23. Juli 2025
Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. Juni 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: 23. Juli 2025
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 09. Oktober 2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (im Mitteilungsblatt __/__) und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (Stellungnahmen innerhalb eines Monats)	vom -/- bis einschl. -/-
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	am -/-
Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	am 19. November 2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 09. Oktober 2025

Bestandteile dieser Satzung sind ferner:

- zeichnerische Festsetzungen mit Lageplan und Geltungsbereich im Maßstab 1:500 (Stand 08. April 2025)

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Merzalben, den 21. Nov. 2025



Michael Köhler, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB):

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am _____ (Ausgabe: __/__) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

In Vertretung

Rodalben, den _____

.....
Timo Bäuerle, 1. Beigeordneter

Änderung des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB für den Bereich des Flurstücks Nr. 1000/24

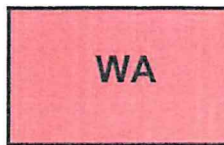


I. Fertigung

Planzeichenlegende:



Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

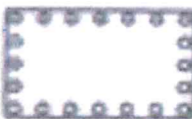
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO):



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

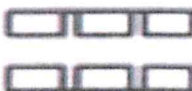


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch



Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Pfalzwerke AG W

Hinweis:

Die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelster Kiesel“, in Kraft getreten am 13.08.1998 und der nachfolgenden Änderungen bleiben von dieser Änderung unberührt.



Merzalben, 21. Nov. 2025

Michael Köhler
Ortsbürgermeister

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Zeichnerische Festsetzungen:

Maßstab 1:500

