Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUWEISE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

05 GESCHOSSFLACHENZAHL

0.3 GRUNDFLACHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

0 OFFENE BAUWEISE

BAULINIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE

BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE

GEPLANTE, NOCH BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

AUFGEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FIRSTRICHTUNG

HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜNN

SATTELDACH

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

TRAFOSTATION

KONFLIKTFLÄCHEN

BAUM ZU PFLANZEN

ORTSRANDBEPFLANZUNG

P F L A N Z E N A U S W A H L

Baum- und Straucharten zur Auswahl

1. Bäume	Bäume in Gemeinschaften, in Gruppen, als Einzelbäume, Hochstämme
1.1. Bäume für Ortsrandeingrünung	Eiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Edelkastanie (Castanea sativa)	Ulme (Ulmus glabra)
Winterlinde (Tilia cordata)	Eschenahorn (Acer negundo)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Silberweide (Salix alba)
Traubenkirsche (Prunus padus)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	2. Fruchtgehölze Straucheingrünung für Ortsrand
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)	
u.a. Obstbaumhochstämme	Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Wasal (Corylus Avellana)
2. Anlage für Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün	Holunder (Sambucus nigra)
	Schlehe (Prunus spinosa)
Feldahorn (Acer campestre)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
	Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine (Sorbus torminalis)	
	Heckenrose (Rosa canina Hundsrose)
Heidekirsche (Cerasus mahaleb)	
Mehlbeere (Pyrus aegyptiaca)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"DIONYSIUSSTRASSE"

DER ORTSGEMEINDE GLEISZELLEN-GLEISHORBACH ORTSTEIL GLEISZELLEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141), geändert durch das das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl I S. 3108)

2. Verordnung über die baulliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. August 1998 (BGBl. I S.823)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991, S.58)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S.502)

6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 12. November 1998 (GVBl. S.365)

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1974 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)

8. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S.36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S.70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl S.280)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die in den Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landnbebauung (LBauO)

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

a.) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

b.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

c.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück baulich unterfaust wird

mitzurechnen

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, c. bezeichneten Anlagen bis zu 20 v. H. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen und Aufenthaltsräume in " anderen Geschossen " einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO)

Im Plangebiet ist eine Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 ZiffE 6 BauGB) Behelfsgrundgebäude sind nur in Verbindung mit 1 Wohneinheit und mit höchstens 4 Betten zulässig. Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden wird wie folgt festgesetzt

Für das Gebiet MD ("A")
OK FFB EG = max. 20 cm über Straßenniveau

Für das Gebiet MD ("B")
OK FFB EG = max. 3.00 m über Straßenniveau

Jeweils gemessen in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straßenachse der Straße, von der die Erschließung erfolgt.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Garagen dürfen erst 5.00 m hinter der Straßenflucht/Linie errichtet werden.
Im Vorgartenbereich geplante Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zusammen max. 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3.5 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, sind nicht zulässig.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Im Planbereich - außerhalb der überbaubaren Fläche und der notwendigen Verkehrsflächen vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen. Zusätzlich sind Obstbäume, wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sind Hochstämme, sowie traditionelle Sorten zu verwenden.
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind straßenbegleitend hochstammige Bäume aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Qualität und Größe der Bäume muß mind. H.3xv. 14-16 betragen

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUSSENANLAGEN (§ 85 (1), § 12 (1) LBauO)

VORGÄRTEN
Vorgartenflächen der mit von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

EINFRIEDUNGEN
Zulässig für Einfriedungen sind verputzte Sockelmauern und Sockelmauern aus Naturstein bis zu 1,00 m Höhe, sowie freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe, jeweils gemessen von OK Straße.

EINZELBAUMPFLANZUNG
An dem in der Planzeichnung festgesetzten Stelle sind Einzelbäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB) i.V.m. § 86 (1) LBauO)

FASSADENGESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dacheindeckung, Türen, Fenster, Gesimse, etc. auf eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten. Wandverkleidungen aus glasiertem Material, Metall, Kunststoff oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

DACHGESTALTUNG
Zulässig sind nur Satteldächer
Die Firstrichtungen der Hauptfirstrichtung sind einzuhalten. Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben und in ihrer Neigung und Traufhöhe auf die Hauptdachform Bezug nehmen. Garagen sind in ihrer Dachform an die der Hauptgebäude anzupassen. Als Material für die Dacheindeckung wird ein rotbraunes Dachziegel bzw. werden auch andere Materialien zugelassen, sofern sie zugelassenen Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig.
Die Summe der Dachgauben darf 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Gebäudegiebel und Gauben muß mindestens 2,00 m betragen

Kniestöcke sind nur im Plangebiet MD (A) bis zu einer Höhe von max. 90 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette, zulässig. Dachtreppenhäuser sind nicht zulässig.

IV. HINWEISE

1. ANZEIGEPFLICHT (§ 17 DSchPfG - DENKMALSCHUTZ UND PFLEGEGESETZ)

Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundstätte entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DSchPfG) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen. Der Beginn der Erdarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig anzuzeigen.

2. ÖBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf dem Grundstücken (z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege, sowie Parkplatz auf Flurstücksnummer 1821 und 1822) sollen auf das aus sicherheitsgeschreischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasenpflasterstreifen, Natur- oder Kunststeinpflaster, mit grofem Fugenabstand oder wasserungebundener Decke) ausgeführt werden

3. ÖBERFLÄCHENWASSER

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern.
Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.

4. MUTTERBOGEN

Der bestehte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Verwegerung in der vorhandenen Stärke abzutragen und an einer geeigneten Stelle zur Wiederverwendung ordnungsgemäß zu lagern.

5. NACHWEIS DER HÖHENLAGE IM BAUGESUCH

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Den Grundbiskeingenieuren wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrundunterscuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

7. BRANDSCHUTZ

Wege und Straßen sollen so angeordnet und beschaffen sein , daß nach Ausbruch eines Brandes, Rettungs- und Löscharbeiten wirksam möglich sind.

Außerdem sind

entsprechenden Hubrettungsgeräte bereitzuhalten;

entsprechende Zufahrten zu berücksichtigen,

Kurvenfahrungen von Straßen entsprechend der bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen auszuführen.

Löschwasserentnegen ausreichend zur Verfügung zu stellen und nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerken zu bestimmen. Der Netzdruck darf an keiner Entnahmestelle weniger als 1,5 bar betragen. Im Abstand von ca. 80 bis 100 m müssen Hydranten für Feuerlöschzwecken vorhanden sein. Die Lage von Unterflurlöschhydranten ist durch Hinweisschilder deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

- die Hausnummern bereits während der Bauphase zu vergeben und gut sichtbar an dem Gebäuden anzubringen.

V. BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 09.11.1994

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern besteht eingeschränkter Flächennutzungsplan. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Dionysiusstraße zu regeln und eine ausreichende bauliche Zone zur St. Dionysiuskirche hin zu sichern. Entsprechend den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes, sowie unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei festgesetzt.

4. BODENORDNUNG

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiete ist im Privatbesitz. Eine Bodenordnung gemäß dem 4. Teil des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Die Bebaubarkeit der besten Grundstücke (182/11 und 1824) entlang der Dionysiusstraße soll durch eine Grundstückstellung gem. Planeintrag gesichert werden.

5. LAGE UND ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1780/1 (Dionysiusstraße), 1817, 1818, 1818/1, 1819/1, 1819/2, 1820, 1821, 1821/1, 1822, 1824 und 1827/1

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von Weinbergen und der St. Dionysiuskirche, im Osten von der Weinzgrasse und im Norden von einem Fußweg (Flurstücksnummer 1836/1) begrenzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Winzergasse und der Dionysiusstraße.

6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG
Das Baugebiet ist an die vorhandene Wasserversorgungsanlagen von Gleiszellen angeschlossen.

ABWASSERBESEITIGUNG
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene, örtliche Flächenkanalisation, zur Gruppenkläranlage Billigheim eingeleitet.

ELEKTRIZITÄT
Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt je nach Bedarf mit Erdkabel oder Freileitung.

GASVERSORGUNG
Die Pfalzgas GMBH ist rechtzeitig über den Straßenausbau zu informieren, damit die erforderlichen Leitungen verlegt werden können.

FERNMELDEANLAGEN
Die Deutsche Telekom ist rechtzeitig über den Straßenausbau zu unterrichten, damit die erforderlichen Leitungen verlegt werden können.

7. ALTLASTEN

Hinweise oder Anhaltspunkte auf event. vorhandene Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

8. PLANUNGSDATEN

Größe des Planungsgebietes rd 1,1 ha

Hauseinheiten	bestehend	hinzukommend
	7	5
		2

Wohneinheiten max. 2 WE pro Parzelle = max. 14 WE

9. KOSTEN DER MASSNAHME

1. Kanalbaukin	DM	19.000,-
2. Wasserversorgung	DM	12.000,-
3. Stromversorgung u. Straßenbeleuchtung	DM	20.000,-
4. Straßenbau	DM	58.000,-
5. Grünordnungskosten	DM	24,-
6. Planungskosten	DM	8.500,-
7. Umlegungs- und Vermessungskosten	DM	
8. Sonstiges	DM	3.500,-
Gesamtaufwand für die Erschließung	DM	120.000,-

V E R F A H R E N S D A T E N

1. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat nach § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und dieses Beschluss am 26.04.1995 ergänzt. Diese Beschlüsse wurden am 11.01.1995 und 07.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat nach § 3 Abs. 1 BauGB am 26.04.1995 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 07.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht
Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde vom 12.06.1995 bis 26.06.1995 durchgeführt
Das Ergebnis wurde im Gemeinderat am 20.12.1995 behandelt.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.1996 bis 22.07.1996 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden am 30.10.1996 im Rat behandelt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.10.1997 bis 01.12.1997 auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Gleiszellen-Gleishorbach vom 24.09.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 22.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.1997 erneut beteiligt.
Das Ergebnis der Auslegung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.04.1998 behandelt.

5. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat nach § 10 Abs. 1 BauGB am 22.04.1998 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und der Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

Gleiszellen-Gleishorbach, den 6 L. SEP. 2001

4.

Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19. SEP. 2001 ortsüblich bekanntgemacht

VERBANDSGEMEINDE
BAD BERGZABERN
ORTS GEMEINDE
GLEISZELLEN - GLEISHORBACH

BEBAUUNGSPLAN

"DIONYSIUSSTRASSE"

ORTSTEIL GLEISZELLEN

029-002

ARCHITEKTURBÜRO
THORN

DIPLOM-INGENIEURE
ECKI THORN
MARTIN PRANTE
ZWEIBRÜCKENSTR. 1
67433 NEUSTADT
TELEFON 06321/35150
FAX 06321/27726

STAND:	18. OKTOBER 2000		
BEARB.:	THO	GEZ.:	THO
MASSTAB:	1:1000	BLATTGR.:	129/55