ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

ART DER BAUL. NUTZUNG

- MD — DORFGEBIET

MASS DER BAUL. NUTZUNG

- II (I/II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HANGSEITS / TALSEITS)
- 0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

- o — OFFENE BAUWEISE
- FIRSTLINIE < HAUPTRICHTUNG / NEBENRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P — ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- EINFAHRTBEREICH
- BESONDERE VERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

- ORTSRANDBEPFLANZUNG
- HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE Ü. NN.
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- BAUMPFLANZUNG
- STÜTZMAUER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN " F R Ü H M E S S " UND TEILAUFHEBUNG " A M B E R G " DER ORTSGEMEINDE GLEISZELLEN-GLEISHORBACH ORTSTEIL GLEISZELLEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund

1. §§ 1, 2, 3, 4, 9, 10, 30, 33, 125, des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl.I S.2253)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dez. 1986 (BGBl.I.S.2665).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307), berichtigt am 25. März 1987 (GVBl.S.48). Sofern dies zutrifft, ist es auf dem Plan gesondert ausgewiesen.

1. Bauliche Nutzung

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

1.2 Die in § 5 (2) 10 BauNVO aufgeführte Nutzung ist im Dorfgebiet MD nicht zulässig.

1.3 Die in § 5 (2) 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sind im Dorfgebiet MD (a), MD (b), MD (c), MD (e) nicht zulässig. Die sonstigen in § 5 (2) 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bleiben uneingeschränkt im gesamten MD zulässig.

1.4 Im Baugebiet dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen erstellt werden.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Im Planbereich ist eine offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt.

2.2 Garagen sollen erst 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Ausnahmen hierzu sind zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat sich der vorhandenen topographischen Situation anzupassen.
Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

3.2 Kniestöcke und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.3 Im Dorfgebiet MD (e) (Innerortsbereich) können Ausnahmen zu der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden um bei An- und Umbauten eine Anpassung an die vorhandenen Dachneigungen zu erreichen.
Auf die Abstimmungspflicht Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

3.4 Die zulässigen Traufhöhen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen werden für die Gebiete MD (a), MD (b), MD (d) und MD (e) wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe talseits: max. 6.00 m von OK. natürlichem Gelände, bzw. von max. zulässiger Aufschüttung oder Abgrabung bis OKFFB-DG.

Traufhöhe hangseits: max. 3.50 m von OK. natürlichem Gelände, bzw. von max. zulässiger Aufschüttung oder Abgrabung bis OKFFB-DG.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 1.00 m an jedem Punkt des Gebäudes zulässig.

BILD 1
M. 1:200

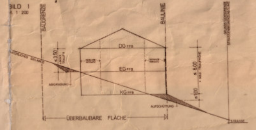
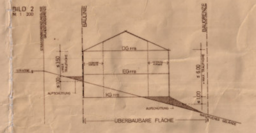
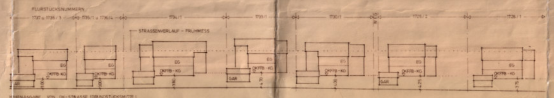


BILD 2
M. 1:200



Zusätzliche Festsetzungen [illegible] westlich der Blidenfeldstraße für folgende Flurstücke: [illegible]



STRASSENPROFIL - BLIDENFELDSTRASSE - M 1 500

Im Gebiet MD (c) wird abweichend von den Gebieten MD (a), MD (b), MD (d) und MD (e) eine eingeschoßige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von talseitig 3,50 m festgesetzt.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 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 Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten. Als Material für die Dacheindeckung wird ein rot bis rotbrauner Dachziegel vorgeschrieben. Wandverkleidungen aus glasiertem Material oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

4.2 Die Festsetzungen der Haupt- und Nebenfirstrichtung sind einzuhalten. Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben und in ihrer Neigung und Traufhöhe auf die Hauptdachform Bezug nehmen.

4.3 Garagen sind in ihrer Dachform an die der Haupthäuser anzupassen. Ergeben sich an zwingenden baulichen oder topographischen Gegebenheiten Probleme die beabsichtigte Gestaltung zu erreichen, so sind solche Lösungen zulässig, die dem Sinne nach den Gestaltungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

4.4 Für die Gestaltung befestigter Flächen, wie z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege, sind nur wasserdurchlässige Beläge, z.B. in Sand verlegte Pflaster- und Plattenbeläge mit offenen Fugen oder sonstige wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausnahmen hierzu sind nur zulässig, sofern es der Schutz des Grundwassers erfordert.

5. Außenanlagen

5.1 Einfriedungen, Garten- und Vorgartenflächen die nicht von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden sind gärtnerisch so anzulegen, daß sie das typische Landschaftsbild nicht verunstalten oder stören. Im Planbereich vorhandener Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

5.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Einzelbäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen. Die im Anhang aufgeführte Pflanzliste dient dabei als Rahmen.

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

5.4 Pflanzliste landschaftstypischer Flora

Baum- und Straucharten zur Auswahl

1. Freiwachsende Strauchpflanzung für Ortsrand
   - Hundsrose (Rosa canina)
   - Schottische Zaunrose (Rosa rubiginosa)
   - Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Hasel (Corylus Aveliana)
   - Holunder (Sambucus nigra)
   - Schlehe (Prunus spinosa)
   - Schneeball (Viburnum opulus / lantana)
   - Weißdorn (Crataegus monogyna / oxyacantha)
   - Liguster (Ligustrum vulgaris)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   - Kornelkirsche (Cornus mas)
   - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
   - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
   - sowie vereinzelt Blütensträucher
   - z. B. Flieder (Syringa vulgaris)
     - Spierstrauch (Spirea arguta)
     - Forsythie (Forsythia intermedia)
     - u. a.

2. Bäume

2.1 1. Ordnung für Ortsrandbepflanzung
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Spitzahorn (Acer platanoides)
   - Edelkastanie (Castanea sativa)
   - Winterlinde (Tilia cordata)
   - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
   - Stieleiche (Quercus petraea)
   - Rotbuche (Fagus sylcalica)
   - Vogelkirche (Prunus avium)
   - Walnuß (Juglans regia)
   - Süßkirsche (Prunus)
   - Speierling (Sorbus domestica)
   - u. a. Obstbaumhochstämme

2.2 Bäume 2. Ordnung für Ortsrandbepflanzung und Vorgartenbereich
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Sandbirke (Betula verrucosa)
   - Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Mehlbeere (Sorbus aria)
   - Oxelbeere (Sorbus intermedia)
   - Baumhasel (Corylus colurna)
   - Hainbuche (Carpinus betulus)
   - Mandelbaum (Prunus amygdalus)
   - Zierkirsche (Prunus)
   - Zierapfel (Malus)
   - Silberahorn (Acer sacharinum)

2.3 Bäume an Gewässern bzw. an feuchten bis frischen Standorten
   - Esche (Fraxinus excelsior)
   - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
   - Silberweide (Salix alba)
   - Traubenkirsche (Prunus padus)
   - Sumpfeiche (Quercus palustris)
   - Stieleiche (Quercus robur)
   - Graupappel (Populus canescens)
   - Pyramidenpappel (Populus nigra, 'italica')

6. Anzeigepflicht (§17 DSchPflG - Denkmalschutz- und Pflegegesetz)

Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DSchPflG) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen.

7. Begründung (§ 9 (8) BauGB)

7.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Frühmeß " ist erforderlich um die bereits eingeleitete und geplante Bebauung aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen neu zu ordnen und die Erschließung zu sichern. Für die geringfügige südliche Erweiterung des Plangebietes wurde mit Beschluß des Gemeinderates Gleiszellen-Gleishorbach eine Übernahme der Erweiterungsfläche in den, in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan beantragt.
Der vorliegende Bebauungsplan schließt sich nahtlos an die Bebauungspläne " Im Weinberg ", " Neubergstraße / Blidenfeldstraße " und " Höhenstraße " an. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugelände ist im Privatbesitz. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Bebauungsplan " Gleiszellen Am Berg " in diesem Teilbereich aufgehoben.

7.2 Bestehende Rechtsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 15.7.1987

7.3 Erschließung

Im vorliegenden Plangebiet soll gegenüber der bisherigen Planung nur eine geringfügige Erweiterung im Süden des Plangebietes vorgenommen werden. Der Verbindungspfad (Plannr. 1727/1) zwischen der Blidenfeldstraße und Frühmess hat keine Erschließungsfunktion, dient jedoch der notwendigen fußläufigen Anbindung an den Ortskern.
Der im Plangebiet als besondere Verkehrsfläche ausgewiesene Verkehrsknotenpunkt dient der Zusammenführung mehrerer innerörtlicher Erschließungsstraßen.

7.4 Versorgung / Entsorgung

Wasserversorgung
Das Neubaugebiet kann an die vorhandene Wasserversorgungsanlagen von Gleiszellen angeschlossen werden. Bei Veränderung dieser Anlagen sind die Bestimmungen des § 49 LWG zu beachten.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene, örtliche Flächenkanalisation, zur Gruppenkläranlage Minden.

Elektrizität
Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt je nach Bedarf mit Kabel und Freileitung.

Fernmeldeanlagen
Die Deutsche Bundespost, Fernmeldebaubezirk Landau, ist rechtzeitig - neun Monate vor Baubeginn der Straßen - zu unterrichten, damit die Kabel verlegt werden können.

7.5 Abstimmungspflicht

Die Baugesuche sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, im Sinne der Absätze 3 bis 5 dieses Bebauungsplanes, besonders zu überprüfen. Hierzu ist der zuständige Dorfentwicklungsplaner einzuschalten.

7.6 Bauliche Nutzung

Größe des Planungsgebietes : rd. 4,8 ha

Hauseinheiten	bestehend	hinzukommend
50	31	19

Wohneinheiten : max 2 WE pro Parzelle = 100 WE

7.7 Kosten der Maßnahme
Erschließungskosten:

Straße	DM 815.000,--	
Kanal + Wasser	DM 1.800.000,--	
		DM 2.615.000,--
Planungskosten		DM 20.000,--
Sonstigen		DM 15.000,--
Gesamtkosten		DM 2.650.000,--

Verfahrensvermerke

1 Der Gemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat am 15. Juli 1987 die Aufstellung/~~Änderung/Ergänzung~~ dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 01. Juni 1988 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat nach § 3, Abs.1 BauGB am 20. April 1988 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 01. Juni 1988 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes wurde vom 03. Juni 1988 bis 20. Juni 1988 durchgeführt.

3 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 08. Dez. 1988 bis einschließlich 09. Jan. 1989 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates Gleiszellen-Gleishorbach vom 02. Nov. 1988 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 30. Nov. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4 Während der Auslegung des Planentwurfs wurden .... Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Gleiszellen-Gleishorbach vom 25. Jan. 1989 behandelt. Das Ergebnis den Betroffenen mit Schreiben vom 14. Feb. 1991 mitgeteilt.

5 Der Gemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat nach § 10 BauGB am 25. Jan. 1989 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Gleiszellen-Gleishorbach den 25. Jan. 1989 ....[signature]....
Orts-Bürgermeister

6 Genehmigungsvermerk : Siehe unten!

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG (SATZUNGSDATUM):

...1..... Fertigung Gleiszellen-Gleishorbach, den 29. Mai 1991
(Ortsgemeinde)
[signature]
(Ortsbürgermeister)

7 Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 05. Juni 1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
Landau i. d. Pf., den 03. APR. 1991
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Bauabteilung -
[signature]
Kegler
Architekt

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße in Landau i. d. Pfalz

VERBANDSGEMEINDE
BAD BERGZABERN
ORTSGEMEINDE
GLEISZELLEN - GLEISHORBACH

BEBAUUNGSPLAN
"FRÜHMESS"
UND TEILAUFHEBUNG
"AM BERG"
ORTSTEIL GLEISZELLEN

STAND: 27. JAN. 1989	
BEARB.: THO.	GEZ.: THO.
MASSTAB: 1:500	BLATTGR.: 1.45 / 83

029-003

ARCHITEKTURBÜRO
THORN

DIPL.-ING. FH ARCHITEKT
ROLF THORN
AM HERRENPFAD 15
6741 HEUCHELHEIM-KLINGEN-2
TELEF. 0 63 49/8450