



1. art der baulichen Nutzung
 - (MD) Dorfgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 - (G) grz. Grundflächenzahl
 - (G_{fl}) grz. Geschosflächenzahl
 - (II) Zahl der Vollgeschosse / Höhengrenze
3. Bauweise
 - (O) offene Bauweise
 - (D) nur ein- u. Doppelhäuser zulässig
 - (G) Gebäuderichtung
 - (B) baufähig
 - (BA) baugrenze
 - (B₁) Beschreibung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück
4. Verkehrsflächen
 - (S) Straßenverkehrsfläche
 - (E) Erschließungswege
5. Grünflächen
 - (B) Anpflanzungen - Bäume
6. Sonstiges
 - (G) Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7. Nutzungsschablone

Baugetät	Zahl der Vollgeschosse
grz.	grz.
Dachneigung	Dachneigung - Sonderregeln, Betriebsgebäude
Bauweise	Beschreibung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

nach § 12 Baugesetzbuch vom 01.01.99

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-7 BaUGB -1998-

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BaUGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 LBAU -01.01.1999-

C. Begründung nach § 9 (Abs. 8) Bundesbaugesetz BauG

A. Textliche Festsetzungen

A 1 Bauliche Nutzung

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BaUGB)
- 1.2 Das Plangebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO mit der Möglichkeit zur Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe und den damit verbundenen betriebsbedingten Störungen.
- 1.3 Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Pläneintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 (2) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BaUGB und § 22 BauNVO) im Plangebiet sind gemäß Pläneintrag folgende Bauweisen festgesetzt:
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Die mit Pläneintrag festgesetzten First- und Gebäuderichtungen sind bindend.
- 1.5 Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6-9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.6 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten "Vergnügungstätigkeiten" sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.7 Pro Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden. Ausnahmen hierfür sind Ferienwohnungen, die jedoch nicht ständig bewohnt sein dürfen (kein Dauerwohnsitz).

A 2 Garagen, Nebengebäude u. landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Nebengebäude bis zu einer Größe von 50 m³ nutzbaren Raumes und Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² sind nur im hinteren Grundstücksbereich und seitlich der Wohngebäude ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nur im hinteren Grundstücksbereich, auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

A 3 Geschosflächenzahl
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind, einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschli. ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Dächer
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
 - Wohngebäude : Satteldächer 38 - 45°
 - Garagen und Nebengebäude : Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude angepasst bzw. Flachdach begrünt
 - landwirtschaftliche Betriebsgebäude : Flachdach, Pultdach, Satteldach 0 - 15°
 - 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind generell zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge betragen. Die Dachtraufe darf durch Dachgauben nicht unterbrochen werden.
 - 1.3 Dachanschnitte sind, mit der Größenbeschränkung wie bei den Gauben, zulässig. Je Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.
 - 1.4 Die Eindeckung geneigter Dächer muss mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun erfolgen.
Bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist eine Dachbegrenzung zulässig.
Die Eindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen mit bei jeder Gruppe in Art (Material) und Farbe gleich sein.
 - 1.5 Nebenfirste, also Giebelwände, sind bis 1/3 der Hauslänge zulässig. Der First des Nebengiebels muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

B 2 Fassade

Für die Aussenwände sind helle, erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

B 3 Kniestocke, Gebäudehöhen

- 3.1 Die Anordnung von Kniestöcken ist unter Beachtung der in Ziffer 3.2 festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.
- 3.2 Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohlfussboden bis Oberkante Dachparten darf folgendes Mass nicht überschreiten:
 - 4,50 m, gemessen an Vorderkante Aussenwand
- 3.3 Die Firsthöhe der Wohngebäude darf folgendes Mass nicht überschreiten:
 - 9,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohlfussboden bis Oberkante Firstspitze der Sparren
- 3.4 Die Sockelhöhe der Wohngebäude, gemessen von Oberkante vord. natürl. Gelände bis Oberkante Erdgeschoss Rohlfussboden, darf folgendes Mass nicht überschreiten:
 - 1,00 m, gemessen in Gebäudemitte an Vorderkante der östlichen Aussenwand
- 3.5 Die Traufhöhe der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, gemessen von OK Erdgeschossrohlfussboden bis OK Binder darf folgendes Mass nicht überschreiten:
 - 5,00 m, gemessen an Vorderkante Aussenwand
- 3.6 Die First- bzw. Pulthöhe der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude darf folgendes Mass nicht überschreiten:
 - 7,00 m, gemessen von OK Erdgeschossrohlfussboden bis OK First- bzw. Pultspitze der Binder
- 3.7 Die Sockelhöhe der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude darf max. 0,50 m über dem vord. natürl. Gelände liegen. Gemessen wird diese Höhe in Gebäudemitte auf der südlichen bzw. östlichen Straßenseite. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Geländeschnitt mit Eintragung des natürl. Geländeverlaufes beizulegen.

B 4 Einfriedungen

- 4.1 Im Dorfgebiet dürfen die seitlichen und hinteren Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 1,0 m (über der natürlichen Geländeoberfläche), die straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,75 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,25 m betragen.
- 4.2 Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Begrünung), allseitig ist die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig. Auf Ziffer 4.1 wird verwiesen.

B 5 Stützmauern

5.1 Sofern es die Geländeneigung erfordert, sind straßenseitig anstelle von "offenen" Einfriedungen auch Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern einschli. evtl. daraufstehender Einfriedungen darf jedoch 1,0 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei längsgeneigten Straßen ist die Einfriedung abzustufen.

B 6 Gestaltung der privaten Freiflächen und der Vorgärten

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke sind, soweit sie im Dorfgebiet nicht als Arbeitsflächen dienen, einzugrünen.
- 6.2 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 6.3 Auf allen Grundstücken ist im Vorgartenbereich mindestens 1 Baum (Hainbuche, Hausapfel, Hauptflamme, Haselnuss, Hauskirsche) zu pflanzen.
- 6.4 Stellflächen für PKW auf privaten Grundstücksflächen sind an andere befestigte Flächen nicht möglich als versiegelte Böden bzw. mit Belägen herzustellen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser zulassen.

B 7 Hinweis

7.1 Meldepflichtig nach § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Firmen vertraglich zur Meldung des Baubeginns beim Landesamt für Denkmalschutz in Speyer zu verpflichten und auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.
Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

7.2 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch
Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenchnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

7.3 Ableitung von Oberflächenwasser
Nach dem Versicherungsgutachten des Ing.-Büros Roth & Partner GmbH in Annweiler ist eine Versickerung der Oberflächenwasser nicht empfohlen. Die Versiegelung auf privaten Grundstücksflächen gering zu halten.

7.4 Brauchwasser
Anfallende Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zur Bewässerung aufzufangen, oder als Brauchwasser zu verwenden.

7.5 Umwelteinwirkungen
Der Straßenbaustraßensträger B 48 wird von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmenschutz freigestellt.
Der klassifizierte Straßens (B 48) darf durch die Bebauung kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

7.6 Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme
Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung die zu ermittelnden Auflagen des Geologischen Landesamtes einzuhalten.

7.7 Versorgung
Mit der Pfälzgas GmbH, der Deutschen Telekom AG sowie der Pflanzwerke AG ist im Bedarfsfalle die Erschließung des Baugebietes bzw. die Ausführung der Bauvorhaben frühzeitig zu koordinieren.

7.8 Kosten der Massnahme
Die Kosten zur Durchführung des Vorhabens sowie die Planungs- und Erschließungskosten einschli. der Aufwendungen für eventl. erforderliche fachtechnische Untersuchungen und anfallende Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

C. Begründung nach § 9 (Abs. 8) Bundesbaugesetz BauG

1.1 Grundstücke:
Fl-Nr. 1432/6, 1433/8, 1432/1, 1431, Brühlstraße, 76889 Gleiszellen
Die Grundstücke Fl-Nr. 1432/6, 1432/1 und 1431 werden nach § 12 (4) Baugesetzbuch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Diese drei Grundstücke sind jedoch von der Durchführungsfrist befreit.

1.2 der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet sich wie folgt:
- Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Erschließung und Bebauung der ehem. Gartengrundstücke Fl-Nr. 1432/6, 1432/1 und 1431 in 76889 Gleiszellen, Brühlstraße. Durch die Bebauung soll der östliche Ortsrandbereich entlang der Brühlstraße geschlossen werden. Die zu planenden Gebäude sollen sich an den Kubaturen der typischen Ortsrandbebauung orientieren und sich gleichzeitig gegen die freie Landschaft ducken.

1.3 Nach Auskunft der VBG Bad Bergzabern ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächenutzungsplan der VBG Bad Bergzabern vom 12.01.87 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

1.4 Die wesentlichen Auswirkungen des bauvorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich durch:
a) Ver- und Entsorgung
b) Eingriff in die Natur- und Umweltverträglichkeit

zu a): Die Grundstücke sind zum Teil erschlossen (Zueweg, Beleuchtung, Wasser, Abwasser/Kanal, Telefon). Die hierfür anfallenden Erschließungskosten sind bezahlt.
Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschlüsse an den vorh. Mischwasserkanal in der Brühlstraße. Die anfallenden Schichten-, Drainagen-, Oberflächen- und Dachflächenwasser werden durch entsprechende Massnahmen, soweit als möglich, auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert. Überschüssiges Schichten-, Drainagen-, Oberflächen- und Dachflächenwasser soll in den vorh. Mischwasserkanal in der Brühlstraße eingeleitet werden.
Der Stromanschluss wird in Absprache mit dem und durch den zuständigen Versorgungsträger hergestellt.

zu b): Durch die Bebauung der Grundstücke gehen die vorh. Hausgärten verloren und Bodenflächen werden versiegelt. Die überbauten bzw. versiegelten Flächen für das Grundstück des Vorhabenträgers Fl-Nr. 1433/8 errechnen sich wie folgt:

Grundstücksfläche	= 600,00 m ²
Überbaute und versiegelte Grundstücksfläche:	
Gebäude	ca. 200,00 m ²
Zufahrten u. Hoffläche als offener Belag	ca. 200,00 m ²
Grünfläche	ca. 200,00 m ²

Zum Ausgleich der Flächenüberbauung sowie der Flächenversiegelung bietet der Vorhabenträger die Renaturierung von 3 Grundstücken zum Ausgleich seines zu bebauenden Grundstücks an.
Bei den Grundstücken handelt es sich um 3 Weinberge, Fl-Nr. 175, 176 und 178, Gemarkung "Lehnberg" in Gleiszellen-Gleishorbach.

Größe:	Fl-Nr. 175 = 304,00 m ²
	Fl-Nr. 176 = 593,00 m ²
	Fl-Nr. 178 = 995,00 m ²
gesamt	= 1.892,00 m ²

Die Weinberge wurden bereits Anfang 1999 abgerissen. Auf der entstandenen Brachfläche soll im Zuge der Baumaßnahme eine typische Streuobstwiese entstehen.
Die Durchführung der vorgesehenen Ersatzmaßnahme wird durch die Erteilung einer umweltplanerischen Genehmigung für die Umnutzung der Grundstücke Fl-Nr. 175, 176 und 178 in der Gemarkung Gleiszellen-Gleishorbach zu Streuobstwiesen (Bepflanzung der ehemaligen Weinberge mit hochstammigen Obstbäumen und Mast der Wiesen) rechtlich gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Der Gemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat am 17.02.1999 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BaUGB).
2. Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.03.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BaUGB).

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom 05.03.1999 bis 22.03.1999 in Form der Öffentlichkeitsauslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BaUGB).

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung Träger Öffentlicher Belange
Der Gemeinderat hat am 28.04.1999 die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BaUGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen vom 07.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BaUGB). Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.06.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BaUGB). Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BaUGB beteiligten Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.1999 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGB). Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.09.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25.10.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BaUGB).

Erneute Auslegung

Der Gemeinderat hat am 29.09.1999 die erneute öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 und 3 BaUGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.1999 bis einschließl. 15.11.1999 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BaUGB). Ort und Zeit der Auslegung sind am 20.10.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BaUGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BaUGB beteiligten Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.1999 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGB). Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 01.12.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.01.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BaUGB).

Nachmalige öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 01.12.1999 die nochmalige öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 und 3 BaUGB) und am 22.12.1999 den Planentwurf für diese nochmalige öffentliche Auslegung anerkannt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21.01.2000 bis einschließl. 07.02.2000 nochmals öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BaUGB). Ort und Zeit der Auslegung sind am 12.01.2000 ortsbüchlich bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BaUGB). Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BaUGB beteiligten Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2000 von der nochmaligen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGB). Während der nochmaligen Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 22.03.2000 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.04.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BaUGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat am 22.03.2000 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen mit der Begründung und dem landesplanerischen Planungsbeitrag als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BaUGB i.V. § 88 LBAU und § 24 GemO).

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Gleiszellen-Gleishorbach, 31. März 2000

Wissing
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem § 10 Abs. 3 BaUGB an 12. April 2000 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

vorhabenbez. bebauungsplan
"brühlstraße"
gleiszellen - gleishorbach



029-007

Dietrich + Thadmann
ARCHITECTEN

vorhabenträger:
waldemar hoffmann
winzergasse 19
76889 gleiszellen - gleishorbach

Waldemar Hoffmann

planung u. bauleitung:
Dietrich + Thadmann
ARCHITECTEN
bergsstraße 21
76726 gemersheim
fon (0 72 74) 77 78 50
fax (0 72 74) 77 78 58

gezeichnet: thadm, märz 2000

b. dietrich, dipl.-ing. (fh)
bergsstraße 21
76726 gemersheim
fon (0 72 74) 77 78 50
fax (0 72 74) 77 78 58

j. thadmann, dipl.-ing. (fh)
gerbergasse 23
76855 annweiler/triftels
fon (0 63 46) 16 73
fax (0 63 46) 16 73