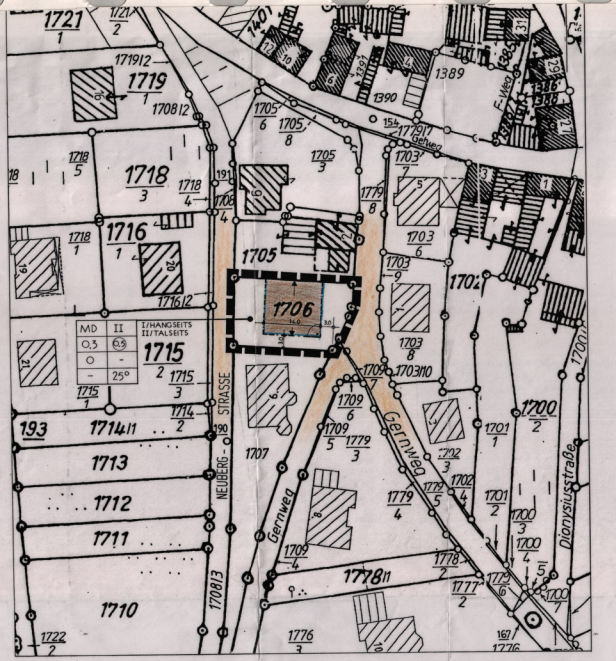
Vorhabenbez. „Schule"



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD	ALLGEMEINES WOHNGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	—
—	DACHNEIGUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,9)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUGRENZE / BAUGRENZE	OBERBAUBARE FLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	GEPLANTE BZW. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FIRSTRICHTUNG
	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

BAUWEISE, BAUART

O	OFFENE BAUWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN " SCHULZ "

IM ORTSTEIL GLEISZELLEN

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES " FRÜHMESS " UND TEILAUFHEBUNG

" AM BERG " IM ORTSTEIL GLEISZELLEN

DER ORTSGEMEINDE GLEISZELLEN-GLEISHORBACH

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. Verordnung über die bauliche 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 Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.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 (PlanV 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.

Im Dorfgebiet (MD) ist die in § 5 (2) 9 BauNVO aufgeführte Nutzung ist nicht zulässig.

Die in § 5 (2) 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung (LBauO).
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 Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten. Die Dachneigung ist mit 25 Grad festgesetzt.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat sich der vorhandenen topographischen Situation anzupassen, wobei die nachfolgend angegebenen Höchstwerte nicht überschritten werden dürfen.

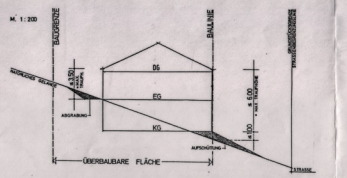
Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze werden die max. zulässigen Traufhöhen wie folgt (vergl. auch Schemazeichnung) festgesetzt :

Bergseits : max. 3,50 m
Talseits : max. 6,00 m

Jeweils gemessen von OK natürlichem Gelände bzw. von max. zulässiger Aufschüttung oder Abgrabung bis Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK Dachhaut, in der Mitte der Gebäudelänge.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 1,00 m an jedem Punkt des Gebäudes zulässig. (vergl. auch Schemazeichnung).

Schemazeichnung



4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Garagen dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

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

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstocksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Baum- und Strauchartenentsprechend nachfolgender Pflantliste zu verwenden.

Baum- und Straucharten zur Auswahl

1. Bäume

1. Ordnung für Ortsrandbepflanzung

Spitzahorn (Acer platanoides)
Edelkastanie (Castanea sativa)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Traubeneiche (Quercus petraea)

Vogelkirsche (Prunus avium)
Walnuß (Juglans regia)
Süßkirsche (Prunus)

u.a. Obstbaumhochstämme

2. Ordnung für Ortsrandbepflanzung und Vorgartenbereich

Feldahorn (Acer campestre)

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Zwetschge (Sorbus intermedia)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Bäume an Gewässern bzw. an feuchten bis frischen Standorten

Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
Traubenkirsche (Prunus pada)

Stieleiche (Quercus robur)

2. Freiwachsende Strauchpflanzung für Ortsrand

Hundsrose (Rosa canina)

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (corylus Avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schneeball (Viburnum opulus/lantana)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum)

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten.
Wandverkleidungen aus glasiertem Material, Metall, Kunststoff oder grelle Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

- DACHGESTALTUNG
Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben.
Als Material für die Dacheindeckung wird ein rotbrauner Dachziegel bzw. werden auch andere Materialien zugelassen, sofern ein ziegelähnliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.
Kniestöcke sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhen zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Garagen sind mit geneigtem Dach auszuführen.

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

- EINFRIEDUNGEN
Zulässig für Einfriedungen entlang der Neubergstrasse und des Gerrweges 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.

IV. HINWEISE

1. ANZEIGEPFLICHT (§ 17 DSchPfG - 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 (§ 16 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. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

3. OBERFLÄCHENWASSER

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken großflächig zu versickern.

4. 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.

5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Mit der Statik sollte ein ingenieurgeologisches Gutachten vorgelegt werden, mit vorheriger Untersuchung des Baugrundes durch eine Kernbohrung und mindestens zwei ergänzenden Schürfen.

6. HAUSNUMMERIERUNG

Hausnummerierungen sind bei allen Gebäuden an gutsichtbarer Stelle anzubringen.

V. BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 07.06.2000.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Mischbaufläche ausweist.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um wegen der im Planbereich vorhandenen sehr schwierigen Topographie eine Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig, im städtebaulichen Sinne, einen Übergang zum westlich gelegenen Altbestand herzustellen.

4. BODENORDNUNG

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugelände ist im Privatbesitz.
Eine Bodenordnung ist nicht mehr erforderlich.

5. LAGE UND ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt zwischen Neubergstrasse und Gerrweg und ist voll erschlossen.

6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG
Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgungsanlagen von Gleiszellen-Gleishorbach angeschlossen. Bei Veränderung dieser Anlagen sind die Bestimmungen des § 49 LWG zu beachten.

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

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

7. ALTLASTEN

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

8. KOSTEN DER MASSNAHME

Das Grundstück ist voll erschlossen.
Durch die Planänderung fallen keine weiteren Kosten an.

VERFAHRENSDATEN

1. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2000 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 14. Juni 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2000 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB die Durchführung einer öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Beteiligung der betroffenen Bürger beschlossen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14. Juni 2000 öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung hat über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22. Juni bis 24. Juli 2000 öffentlich ausgelegen.
Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung vom 30. August 2000 behandelt.

3. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14. Juni 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 22. Juni bis 24. Juli 2000 gegeben. Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 30. August 2000 vom Ortsgemeinderat behandelt.

4. Aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2000 gem. § 3 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 BauGB die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01. November 2000 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09. bis 24. November 2000 erneut öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. November 2000 über diese erneute öffentliche Auslegung unterichtet.
Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2000 beschlossen.

5. Der Ortsgemeinderat Gleiszellen-Gleishorbach hat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, als Satzung sowie die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

Gleiszellen-Gleishorbach, den 28. MRZ. 2001

Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28. MRZ. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

VERBANDSGEMEINDE
BAD BERGZABERN

ORTSGEMEINDE
GLEISZELLEN - GLEISHORBACH
ORTSTEIL GLEISZELLEN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

" SCHULZ "

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" FRÜHMESS " UND TEILAUFHEBUNG
" AM BERG "

STAND:	22. FEBRUAR 2001
BEARB.: THO.	GEZ.: H.P.
MASSSTAB: 1: 500	BLATTGR.: 1.11/59

ARCHITEKTURBÜRO
THORN
029-008

DIPLING.(FH) ARCHITEKT
ROLF THORN
IM HERRENPFAD 15
76831 HEUCHELHEIM
-KLINGEN
TELEFON 06349/8450
FAX 06349/7198