



**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
Ausfertigungsdatum : 23.06.1960  
Stand : Neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414;  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),  
letzte berücksichtigte Änderung : zuletzt geändert durch Artikel 1  
des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- 7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.2013 (BGBl. I S. 3753)
- 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG)**  
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Für das Plangebiet gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Höhenstraße"

**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse hangseits/talseits

17-28° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9Abs.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

WH Wandhöhe (§9 Abs.3 BauGB)

— — — — — Baugrenze

■ bestehende Bebauung

□ Straßenverkehrsfläche

**Sonstige Planzeichen**

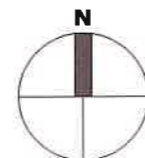
--- Grenze des ursprünglichen Bebauungsplanes

- - - Grenze des Planbereiches / Erweiterung

↔ Hauptfirstrichtung / Stellung der Baul. Anlagen

**Nutzungsschablone**

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| WA       | II<br>I / hangseits<br>III / talseits |
| 0,4      | 0,5                                   |
| 17 - 28° | o                                     |



**Begründung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer Wohnbebauung entlang des bisherigen Wirtschaftsweges, der entsprechend erschlossen wird.  
Überplant werden sollen die Grundstücke Flst-Nr. 1234/1 und 1236 (im unteren Bereich), die bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes liegen.  
Das Erfordernis ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnraum, dem mit einer baulichen Nachverdichtung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Innenbereiches entsprochen werden soll.

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) vor, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches beinhaltet lediglich die zur Erschließung notwendige Straßenverkehrsfläche.  
Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach §1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Belange des Umweltschutzes nach §1 BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird der Versiegelungsgrad nur marginal gesteigert, die Schutzgüter Boden und Wasser sind somit nur geringfügig betroffen. Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Kubatur und Höhenstaffelung in den Bestand ein. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Das Vorhaben wird sich in die Nachbarschaft einfügen. Durch die Wohnnutzung ist nicht mit erhöhten Schallemissionen zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan entstehen somit keine Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen dem für das Planungsgebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Höhenstraße". Zusätzlich wird hier festgesetzt, dass eine Reduzierung der Mindestabstandsfläche (§8 LBauO) auf dem nordöstlichen Grundstück zum öffentlichen Fußweg möglich ist. Für die erforderliche Abstandsfläche kann die Breite des Weges mit einbezogen werden.

**Verfahrensdaten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gleiszellen - Gleishorbach**

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gleiszellen-Gleishorbach hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die erste öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 04.12.2018 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 31.01.2019 bis einschl. 04.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2019 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 08.05.2019 behandelt.
- Am 08.05.2019 wurde die erneute öffentliche Auslegung (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 21.11. bis einschl. 20.12.2019 erneut öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2019 beteiligt. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 30.03.2020 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gleiszellen-Gleishorbach hat diesen Bebauungsplan am 26.08.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

Hiernit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

5. Gleiszellen-Gleishorbach, 09.12.20

1. Fertigung  
BEKANNTMACHUNG:  
06.01.21

ORTSGEMEINDE  
GLEISZELLEN  
GLEISHORBACH

FLURSTKNR  
1234/1 + 1236

029-010

1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
HÖHENSTRASSE  
und Teilaufhebung Am Berg

Bearbeitung  
PM

BLATTGRÖSSE  
DIN A3

MASSTAB  
1:500

Datum  
19.10.2020



MpunktArchitektur

patrick müller

dipl. ing. architekt

hartmannstraße12 76829 Landau  
0160-5667628 06341-3470247

info@mpunktarchitektur.de