

# Satzung der Ortsgemeinde Gleisweiler

zur Abgrenzung des Gebietes östlich der Weinstraße. (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Gleisweiler hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

## § 1 Geltungsbereich

Das Abgrenzungsgebiet umfasst die Grundstücke Plan-Nr. 1986/1, 1986/2, 1987, 1988 und eine Teilfläche der Plan-Nr. 1989.

Das Abgrenzungsgebiet ist in dem beigefügten Übersichtsplan stark umrandet.

## § 2 Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird MD = Dorfgebiet festgesetzt (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

Unzulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

## 2. Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Die Umsetzung dieses Planes ist nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.

Mit den durchzuführenden Maßnahmen soll eine weitgehende Sichtbarkeit nach Osten in die freie Landschaft verhindert werden. Demzufolge sind die Gebäudekanten und die Fassadenflächen durch entsprechende Hochstämme, Sträucher, Büsche und Pflanzen zur Fassadenbegrünung zu kaschieren.

## 3. Hinweise

### 3.1 Versickerung

Die Versickerung von Dachflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück erfolgen. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen einzuleiten und Rückhaltungen vorzuhalten, welche im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.

### 3.2 Ersatzflächen

Die Bauherren führen gemäß § 10 LNatSchG Rheinland-Pfalz Maßnahmen zum Ausgleich von Baumaßnahmen und Versiegelungen auf den Grundstücken durch. Mit dem Bauantrag ist ein naturschutzrechtlicher Planungsbeitrag in Form einer Eingrünungsplanung einzureichen.

## § 3 Begründung

### 1. Lage des Abgrenzungsgebietes

Das für die Abgrenzung vorgesehene Gebiet liegt im Osten der Gemeinde Gleisweiler. Es handelt sich um eine Teilfläche die sich an die vorhandene Bebauung an der Weinstraße anschließt.

Die Fläche des Gebietes umfasst ca. 0,66 ha.

## 2. Bestand innerhalb und außerhalb des Abgrenzungsgebietes

### 2.1 Bestehende Nutzung

Das Abgrenzungsgebiet liegt im Osten der gewachsenen Ortsrandbebauung. Derzeit ist die Fläche mit einem Wohnhaus, einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb und einer landwirtschaftlichen Aussiedlung (Lagerhallen und Wohngebäude) bebaut, die weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet wird.

### 2.2 Naturräumliche Situation

Das Abgrenzungsgebiet liegt auf einem Vorhügel unmittelbar am Haardtrand. Nach Norden und Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Nach Osten fallen die Weinberge auf dem Riedelrücken gleichmäßig ab.

#### 2.2.1 Böden

Entsprechend der natürlichen Lage sind hier Lössböden anzutreffen.

#### 2.2.2 Luft, Klima

Klimatisch liegt das Plangebiet in der sehr günstigen Lage mit hoher Sonneneinstrahlung und mäßigen Niederschlägen im Wind-Lee des Haardtrandes (500 mm /Jahr). Kaltluftbahnen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 2.2.3 Vegetation

Die reale Vegetation wird durch Weinberge bestimmt. Durch diese intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Pflanzen der potentiellen Vegetation nicht vorhanden. Auch geschützte Pflanzengesellschaften nach § 28 LNatSchG bestehen im Abgrenzungsgebiet nicht.

#### 2.2.4 Tierwelt

Aufgrund der nahen Ortslage sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Angebot an vielfältigen Lebensräumen für die Fauna nicht gegeben.

#### 2.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Abgrenzungsgebiet schließt sich östlich an die bestehende Bebauung an der Weinstraße an. Der Anschluss an die Altbebauung ist unproblematisch durch den vorhandenen Fahrweg sichergestellt. Zum alten Ortsrand ergeben sich keine wesentlichen gestalterischen Probleme, da die Grundstücke bereits mit mehreren Gebäuden bebaut sind.

### 2.2.6 Grundbelastung

Die Grundbelastung des Plangebietes liegt im üblichen Bereich der intensiven Bewirtschaftung.

### 2.2.7 Naturschutzrechtliche Zielvorstellung

Die naturschutzrechtliche Zielvorstellung beinhaltet eine Verbesserung der derzeitigen Nutzung.

## 3. Anlass der Planung

Um den vorhandenen Ortsinnenbereich abzugrenzen, soll mit dieser Satzung eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung eingeleitet und mögliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

## 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Abgrenzungsgebiet derzeit zum Teil als gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche mit Aussiedlerhof ausgewiesen. Im Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes, der derzeit fortgeschrieben wird, wird das gesamte Abgrenzungsgebiet künftig als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

## 5. Planung

Aufgrund dieser Satzung soll im Abgrenzungsgebiet der Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes im Anschluss an die Lagerhalle der derzeitigen landwirtschaftlichen Aussiedlung erfolgen. Die Einschränkung der zulässigen Vorhaben nach § 2 Ziffer 1.1 erfolgt aufgrund der in der Umgebung und im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung und des landwirtschaftlichen Betriebes.

Das künftige Wohngebäude muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Einschränkungen der baulichen Nutzung ergeben sich zusätzlich aus den geplanten naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Die Bebauung des Abgrenzungsgebietes mit einem weiteren Gebäude wird keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme sowie auf die natürliche Ausstattung des Gebietes haben, wenn die aufgeführten Randbedingungen eingehalten werden.

Städtebaulich erfolgt eine harmonische Ergänzung des bereits bebauten Areals durch die Anschlussbebauung südlich an die Lagerhalle. Demzufolge wird der zu bebauende Bereich arrondiert und somit in die Ortsinnenbereichslage integriert. Mit der Eingrünung der Gebäude wird ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft erreicht, so dass das Landschaftsbild nachhaltig gewahrt bleibt.

Gleisweiler, den *21.04.2014*



*[Signature]*  
Jörg Keller  
Ortsbürgermeister

## Hinweise:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie-Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechen durchführen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.
6. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erfolgreiche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)  
Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008  
(BGBl. I S. 3018)

## 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

## 3. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

## 4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

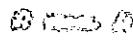
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)  
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereichs

## Grünflächen

 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## PFLANZENLISTE – AUSWAHL (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

### Bäume II. Ordnung

Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata i. S.	Weißdorn
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Pyrus calleryana	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Obstgehölze

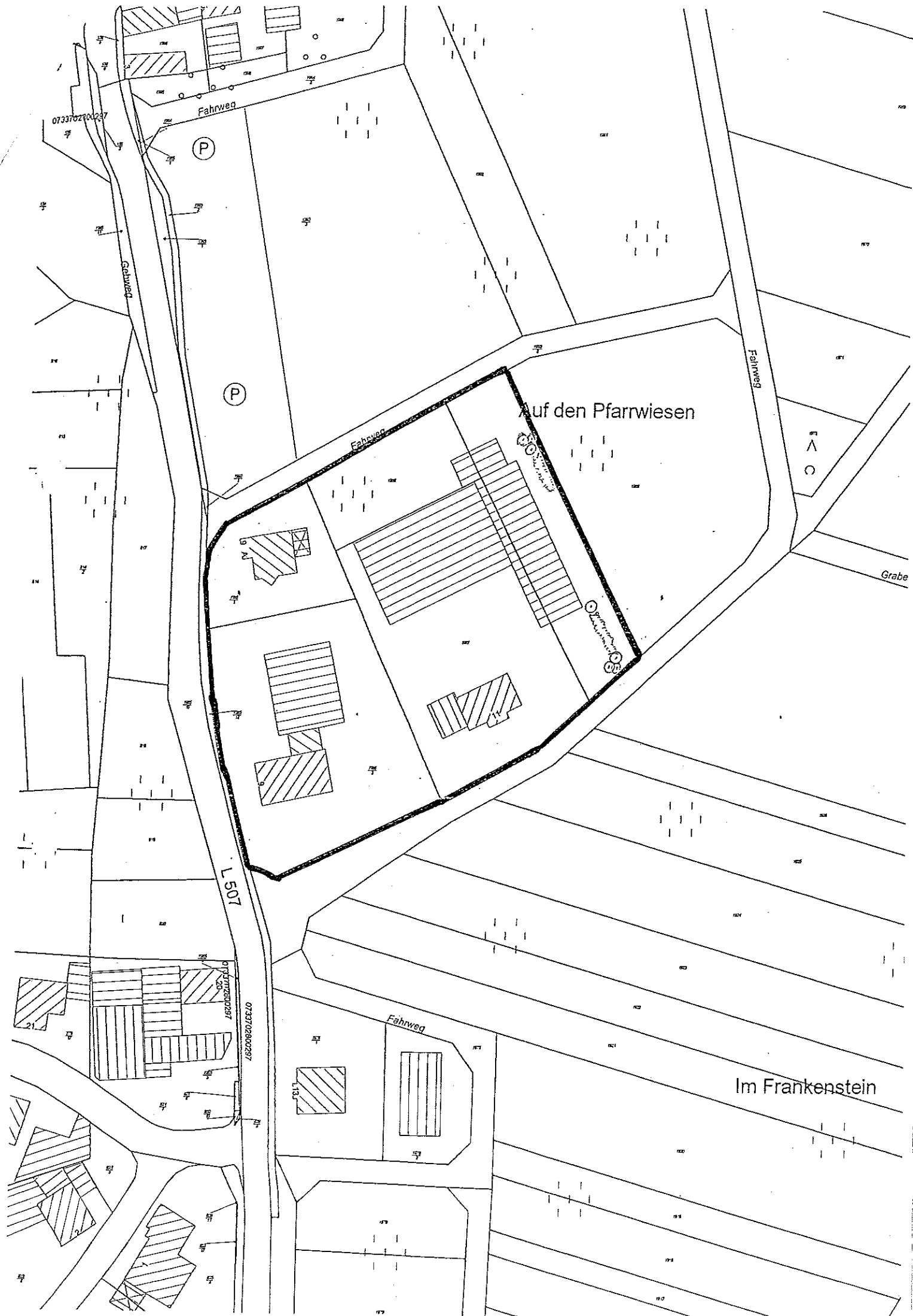
#### Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner" u. a.
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue" u. a.

### Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Corylus avellana	Haselnuß
Forsythia intermedia	Forsythie
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder u.a.





0733702200297

Fahrweg

(P)

Graben

(P)

Fahrweg

auf den Pfarwiesen

Fahrweg

L V C

Grabe

L 507

0733702200297

0733702200297

Fahrweg

Im Frankenstein