

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Paterswies" in der Gemeinde Erdesbach

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V. mit § 2 Abs. 8 BBauG

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
  - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 1.2 Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).
  - b) Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z.B. stark abfallendes Gelände) können Garagen mit ihren Torseiten auf den in Ziffer 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 31 Abs. 1 und 9 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (First-richtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.
  - b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (First-richtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Der Freistreifen zur Bachreinigung entlang dem Gölsbach ist in einer Breite von 3 m von jeder Bebauung und festen Einzäunung freizuhalten.

1.6 Eingeschränkte Nutzung im Bereich der 20 kV-Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

- a) Unter der 20 kV-Freileitung ist eine eingeschränkte Errichtung von Baulichkeiten zulässig, wenn der zuständige Versorgungsträger zustimmt und der Brandschutz gewährleistet ist.
- b) Sicherheitsabstände bei Bauarbeiten werden vom Versorgungsträger festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (VO über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 Abs. 1 LBauO

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

1. Änderung

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material und naturroten Ziegeln erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18° - 30° die Höhe von 25 cm, von 31° - 37° die Höhe von 50 cm und von 38° - 48° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

19. Jan. 1983

Erdesbach, den .....

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 15.02.1983

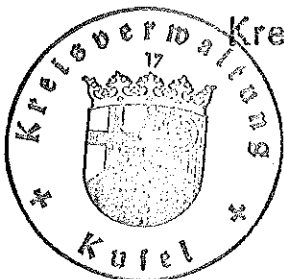
Az.: 63/610-13-ERDESBACH/3

Kusel, den 15. FEBR. 1983



*Spein*

Der Ortsbürgermeister



Kreisverwaltung

Im Auftrag

*[Signature]*

Betr.: Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG);  
hier:

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Paterswies " der Ortsgemeinde Erdesbach

#### 1. Zweck und Planungsziel, sowie Erläuterungen der städtebaulichen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan

- 1.1 Nach der abgeschlossenen Nahbereichsuntersuchung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Altenglan ist die Ortsgemeinde Erdesbach in die Gruppe der tendenziell stagnierenden Gemeinden (Typ 2) einzustufen. Es handelt sich damit um eine Gemeinde, deren bauliche und sonstige Entwicklung vorzugsweise aus eigener Kraft getragen wird. Es muß das Ziel kommunaler Anstrengungen sein, die Stagnation zu überwinden. Erste Voraussetzung dazu ist die Bereitstellung von geeignetem Bauland, um Bauinteressenten die Möglichkeit zu geben, in der Gemeinde ihre Bauabsichten zu verwirklichen. Durch die Lage an der B 420 ist eine wichtige strukturelle Voraussetzung hierzu gegeben.

Zur Förderung der Bautätigkeit und zur Eigenentwicklung der Gemeinde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in vertretbarer Größe unbedingt erforderlich. Ein entsprechender Baulandbedarf ist auch erkennbar aber nicht vorhanden. Die in der Gemeinde noch vorhandenen wenigen Baulücken stehen Bürgern, soweit sie nicht Eigentümer der Grundstücke sind, nicht zur Verfügung. Durchweg werden diese Grundstücke als Gärten und sonstige Freiflächen genutzt und können deshalb nicht auf den Baulandbedarf der Gemeinde angerechnet werden.

Mit dieser Planung soll der gegenwärtige und der auf absehbare Zeit erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden.

- 1.2 Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Altenglan berücksichtigt, d.h. daß dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- 1.3 Im regionalen Raumordnungsplan ist die Ortsgemeinde Erdesbach mit der Funktion A = Auspendlergemeinde ausgewiesen. Da rund 75 % der Erwerbstätigen Berufsauspendler sind, kann Erdesbach als typische Auspendlergemeinde bezeichnet werden.
- 1.4 Ein Landschaftsplan, ein Entwicklungsplan oder ein Grünordnungsplan besteht nicht, bzw. wird derzeit nicht erstellt.
- 1.5 Die Erwerbsstruktur - Erwerbstätige am Wohnort 1970 - ist vom Sekundärsektor "Produzierendes Gewerbe" geprägt, in dem 58,5 % der Erwerbspersonen am Wohnort beschäftigt waren.
- Bedeutung hat auch der Tertiärsektor "Dienstleistungen" mit 37,9 %, während der Primärsektor "Landwirtschaft" mit 3,6 % eine absolut untergeordnete Rolle spielt. Der Trend zum Rückgang der Landwirtschaft ist hier besonders deutlich erkennbar.
- 1.6 Die Bevölkerungsentwicklung weist in den letzten 20 Jahren Schwankungen auf und stellt sich nach den Fortschreibungen des Stat. Landesamtes wie folgt dar:
- |      |   |     |           |
|------|---|-----|-----------|
| 1961 | = | 659 | Einwohner |
| 1963 | = | 687 | "         |
| 1967 | = | 696 | "         |
| 1970 | = | 696 | "         |
| 1971 | = | 677 | "         |
| 1973 | = | 664 | "         |
| 1975 | = | 643 | "         |
| 1976 | = | 618 | "         |
| 1977 | = | 599 | "         |
| 1978 | = | 593 | "         |
| 1979 | = | 590 | "         |
| 1980 | = | 576 | "         |

Die Übersicht zeigt, daß seit dem Jahre 1971 eine rückläufige Entwicklung eingetreten ist. Von dieser Entwicklung ist aber auch der Landkreis Kusel und die Verbandsgemeinde Altenglan betroffen. Die Hauptursachen dieser Negativtendenz liegen bei dem Geburtenrückgang und dem Minus in der Wanderungsbilanz. Anzeichen für eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sind allgemein erkennbar.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann wahrscheinlich ein bescheidener Beitrag zur Verbesserung der Bevölkerungsentwicklung geleistet werden. Zumindest wird erreicht, daß Baubewerbern Bauland angeboten werden kann und sich nicht in anderen Gemeinden nach Bauland umsehen müssen.

Ein Baulandangebot in angemessenem Umfang wird die Entwicklung der Gemeinde positiv beeinflussen.

1.7 Nach der abgeschlossenen Nahbereichsuntersuchung entfallen auf Erdesbach folgende Bruttowohnbauflächen:

a) Bevölkerungsprognose 1985 -stagnierend- 660 EW  
Kein Bruttowohnbaulandbedarf

b) Durchschnittliche Haushaltsgröße 1970 = 3,10 Pers.  
Prognose 1985 = 2,9 Personen je Haushalt  
Überhang an Personen durch Auflockerung der Privathaushalte = 44 Personen

Auflockerungsbedarf = 1,0 ha

Sanierungsbedarf = 0,5 ha

Bruttowohnbaulandbedarf aus b insgesamt 1,5 ha.

1.8 Die Gebäudestruktur ist in Erdesbach sehr deutlich von einer substanziellen Überalterung gekennzeichnet. Die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahre 1968 bringt dies deutlich zum Ausdruck. Von 162 Wohngebäuden sind 84 = 51,9 % vor dem Jahre 1900 errichtet, also Uraltbauten. Der Durchschnitt in der Verbandsgemeinde liegt bei 32,7 %, auf Landesebene bei 36 %.

Von 1901 bis 1948 wurden 44 Gebäude = 27,1 %  
und 1949 bis 1968 34 Gebäude = 21 % errichtet.

Die Wohnqualität hat sich in den letzten Jahren  
durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erheb-  
lich verbessert.

- 1.9 Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage  
zwischen Kusel- und Staffelweg und wird durch  
die vorgesehene Erschließungsstraße an das ört-  
liche Straßennetz angeschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht kann von einer band-  
artigen Entwicklung gesprochen werden, die aber  
aus den dargelegten Gründen vertretbar ist und  
sich organisch an den bebauten Ortsteil anschließt.

Die Fläche des Plangebietes liegt in einer land-  
schaftlich reizvollen Lage, die zum Wohnen sehr  
geeignet ist. Bedingt durch die beengte topo-  
graphische Lage der Glantalgemeinde war eine Bau-  
landausweisung an anderer Stelle nicht möglich.

Durchgeführte Voruntersuchungen haben ergeben,  
daß die Erschließung des Gebietes unproblematisch  
ist und die Kosten den vertretbaren Rahmen nicht  
übersteigen.

Höhenlage über NN 210 m.

- 1.10 Die Ver- und Entsorgung ist wie folgt vorgesehen:

Wasserversorgung:

Im Plangebiet wird eine Leitung DN 125 verlegt  
und am Staffelweg an das örtliche Wasserleitungs-  
netz angeschlossen. Die im Staffelweg verlegten  
Gußrohre DN 80 werden durch eine neue Leitung  
DN 125 ersetzt.

Die Versorgung der Ortsgemeinde Erdesbach ist  
durch den Anschluß an den Wasserversorgungsver-  
band "Ohmbachtal" sichergestellt. Die Druckver-  
hältnisse sind ausgezeichnet und lassen eine Be-  
bauung bis 235 m über NN zu.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die im Erschließungsgebiet neu zu verlegende Wasserleitung DN 125. Für die Löschwasserentnahme werden Hydranten DIN 3221 in Abständen von ca. 70 m eingebaut und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gekennzeichnet. Die Löschwasserlieferung wird dem Arbeitsblatt W 405, Ziff. 3.2 (13 l/s) des DVGB entsprechen.

#### Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird im Staffelweg an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen, die bereits an die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittleres Glantal" zwischen Bedesbach und Erdesbach angeschlossen ist.

Die Verbandsgemeinde Altenglan mit dem Entsorgungsbereich Erdesbach ist Mitglied dieses Verbandes.

#### Energieversorgung:

Zur Energieversorgung durch die Pfalzwerke AG ist die Errichtung eines Umspannpunktes erforderlich. Die dafür benötigte Fläche ist an der Nordseite des Plangebietes ausgewiesen. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabel, die nach DIN und den Unfallverhütungsvorschriften zu ggb. Zeit im Gehweg zu verlegen sind.

#### Anlagen der Bundespost:

Die Verlegung von unterirdischem Fernmeldekabel ist vorgesehen und wird von der Bundespost mit den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen koordiniert.

Zur Sicherung der fernmeldemäßigen Versorgung wird das Fernmeldeamt zu gegebener Zeit über die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.



- 1.11 Das Plangebiet ist 1,70 ha groß und befindet sich im Eigentum von mehreren Privatpersonen und der Gemeinde. Es handelt sich um einige Gartengrundstücke und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als gut zu bezeichnen sind.  
Die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht gefährdet.
- 1.12 In Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung wurde das gesamte Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.
- 1.13 Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen.  
Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.  
Die Dachneigung beträgt 18 bis 45°.  
Weitere Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- 1.14 Das Plangebiet wird durch die vorgesehene Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendeplatz) mit Anschluß an den Staffelweg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.  
Die Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m auszubauen. Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs wird bergseitig ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m hergestellt, talseits Schrammbord. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendeplatz erforderlich und geplant.
- 1.15 Im Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen. Wegen der geringen Größe des Baugebietes kann dies auch nicht gefordert werden.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt in der unmittelbar angrenzenden Ortslage einen öffentlichen Kinderspielfeld zu errichten. Dieser Platz kann nach seiner Fertigstellung von Bewohnern (Kinder) des Baugebietes gefahrlos erreicht werden.

- 1.16 Im Interesse einer ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Unterhaltung des Gölschbaches ist neben der Böschungsoberkante ein Uferstreifen mit einer Breite von 3 m von jeder Bebauung, Auffüllung und fester Einzäunung freizuhalten.

Auch wird darauf geachtet, daß der Charakter des Talraumes in diesem Bereich erhalten bleibt.

- 1.17 Bei der Bebauung sind die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

## 2. Flächengröße

Das Plangebiet mit 1,7 ha Größe enthält 14 Wohnbaugrundstücke mit ca. 18 Wohneinheiten.

## 3. Ordnung des Grund und Bodens

Wegen der starken Parzellierung ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich und vorgesehen. Die Ortsgemeinde hat bereits mehrere Grundstücke käuflich erworben. Weitere Ankäufe sind vorgesehen. Dadurch wird die Durchführung des Umlegungsverfahrens wesentlich erleichtert.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG soll ausgeübt werden.

## 4. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Nach den durchgeführten Kostenermittlungen entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

Für die Ortsgemeinde:

a) Straßenbau mit Gehwegen und Schrammbord			
6,5 m Breite	- 200 lfdm	á 700,--DM	= 140.000,-- DM
b) Wendeplatz	- 180 qm	á 100,--DM	= 18.000,-- DM
c) Grünanlage			3.000,-- DM
d) Beleuchtung			
6 Straßenleuchten		á 2.200,--DM	= 13.200,-- DM
Zusammen:			<u>174.200,-- DM</u>

Von diesen Erschließungskosten entfallen laut Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) auf die Ortsgemeinde

10 %, das sind 17.420,-- DM.

Für die Verbandsgemeinde:

a) Wasserleitung			
170 lfdm DN 125		á 200,--DM	= 34.000,-- DM
b) Kanalisation			
170 lfdm		á 600,--DM	= 102.000,-- DM

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeinde werden 80 % des beitragsfähigen Aufwandes auf die beitragsfähigen Grundstücke verteilt.

Für die Erneuerung der Wasserleitung im Staffelweg werden der Verbandsgemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 60.000,-- DM entstehen. Ein noch zu errechnender Mehrkostenanteil ist in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einzubeziehen..

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die öffentliche Entwässerungsanlage der Verbandsgemeinde werden 90 % des ungedeckten beitragsfähigen Aufwandes auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Auf die Verbandsgemeinde entfallen:

20 % von 34.000,-- DM	=	6.800,-- DM
10 % von 102.000,-- DM	=	10.200,-- DM
		<hr/>
Zusammen:		17.000,-- DM.

#### 5. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Bildung eines Umlegungsausschusses
- b) Durchführung des Umlegungsverfahrens
- c) Verlegung der Kanalisation und Wasserleitung
- d) Bau der Erschließungsstraßen und sonstigen öffentlichen Anlagen.

Diese Maßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes eingeleitet und kontinuierlich durchgeführt. In Frage kommen die Jahre 1982 ff.

#### 6. Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen

Die städtebaulichen Maßnahmen werden in das Investitionsprogramm der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde aufgenommen.

Die anteiligen Kosten werden in den Haushaltsplänen 1983 ff veranschlagt.

Zur Finanzierung der Maßnahmen werden die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt.

Erdesbach, den ... 19. Jan. 1983 .....



*Stein*

Ortsbürgermeister

Aufgestellt:

19. Jan. 1983

Altenglan, den .....

Verbandsgemeindeverwaltung

Im Auftrag:



( G r o ß )

*[Handwritten signature]*

Gesehen:

Kusel, den 15. FEBR. 1983

Kreisverwaltung

Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*