



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat von Etschberg hat in seiner Sitzung am **14.04.03** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Gesamtbebauungsplan-Neufassung und Erweiterung I" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **02.05.03** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte am **05.05.03** bis **03.06.03** durch Planauslage nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **02.05.03** bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **29.09.03** geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
- Der Gemeinderat hat am **29.09.03** die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom **19.12.03** bis einschließlich **19.01.04** nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **11.12.03** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **17.12.03** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
- Der Gemeinderat hat am **16.02.04** diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **11.03.04** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Etschberg, 17.02.04


[Signature]
 Ortsbürgermeister-

Etschberg, 17.02.04









[Signature]
 Ortsbürgermeister-

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 12.03.04


[Signature]
 Bürgermeister-

LEGENDE

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 I und III BauNVO)
-  Geltungsbereich
-  Bemaßungen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Firstrichtung
-  Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet
 15-48° = zulässige Dachneigung
 o = Offene Bauweise
 ED=Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
 GRZ = Grundflächenzahl, z.B. 0.4
 GFZ = Geschoßflächenzahl, z.B. 0.8
 TH = Traufhöhe, z.B. 5,00m

Ortsgemeinde
 Etschberg



Änderungsplan I zum Gesamt-
 Bebauungsplan-Neufassung
 und Erweiterung I

Bebauungsplan M. 1:1000

Kusel 1. Dezember 2003 VG Bauabteilung

Änderungsplan I zum Gesamtbebauungsplan – Neufassung und Erweiterung I der Ortsgemeinde Etschberg

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als **WA** – Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs- 4 Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt.

1.2.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Es wird eine maximale **Traufhöhe von 5,00 m** festgesetzt, gemessen in Wandmitte, der zur Erschließungsstraße (Kochweg) stehenden Wand.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Kochweg) in Straßenmitte.

Die talseitige Traufe darf nicht höher als die bergseitige liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baugrenzen** festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planteil.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung wird parallel zu den an der öffentlichen Verkehrsfläche (Kochweg) liegenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Private Maßnahmen

Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke (Hofeinfahrten, Stellplätze, Wege und dergleichen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen, oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass je m² Dachfläche 50 l Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Überläufe der Rückhalteanlagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Nicht zurückgehaltenes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern oder in den Rödelsbach abzuleiten.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind pro Baugrundstück mind. zwei Obstbaumhochstämme gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr.1 (LBauO))

2.1 Dachformen

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

2.2 Dachneigungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes sind Dachneigungen von 15-48° zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgaupen zulässig. Die horizontale Länge einer Gaube darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge sein. Die Summe der horizontalen Länge aller einer Traufseite zugeordneten Gaupen darf zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und braun zulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen.

2.6 Einfriedungen

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten dürfen nur Einfriedungen aus Heckenpflanzungen und Holzzäunen bis max. 1,20 m Höhe errichtet werden. Innerhalb dieser Gesamthöhe von 1,20 m sind Sockelmauern bis 40 cm Höhe zulässig. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.7 Stützmauern

Stützmauern, Pflanzringe und ähnliche Stützelemente sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Hinweise und Empfehlungen

- 3.1 Gemäß Ziff. 1.7.1 der textlichen Festsetzungen ist die Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in entsprechenden Anlagen festgesetzt. Es wird empfohlen, für den Ausgleich der Wasserführung weitere Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu treffen, um den durch die Versiegelung anfallenden Mehrabfluss zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Dies kann durch Minimierung der versiegelten Flächen, Rückhaltung in abflusslosen Mulden, Bau von Rigolen oder Regenwassernutzung erfolgen.
- 3.2 Bei gezielten, punktuellen Versickerungen von Niederschlagswasser in das Erdreich, oder bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Vorschriften der Wassergesetze (LWG, WHG) insbesondere hinsichtlich der Erlaubnis für solche Maßnahmen zu beachten.
- 3.3 Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- 3.4 Die Ableitung von Dränagewasser in ein Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 3.5 Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 3.6 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. dergl.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.
- 3.7 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
- 3.8 Auf dem ehemaligen Kläranlagengelände ist der Bau und Betrieb eines Regenüberlaufbeckens geplant. Dieses Becken wird in geschlossener Bauweise ausgeführt, d.h. es erhält eine Betondecke. Dadurch dürften Geruchsbelästigungen weitgehend


vermieden werden. Dennoch kann es bei Reinigungs- oder Wartungsarbeiten zu kurzzeitigen Geruchsbelästigungen kommen.

3.9 Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterrotfliegend. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sollten die Vorgaben der DIN 4020 beachtet werden

Kusel, 1. Dezember 2003

Verbandsgemeindeverwaltung
- Bauabteilung -
Im Auftrag:


(Raab)



Etschberg, 17. Februar 2004


(Benner)
Ortsbürgermeister