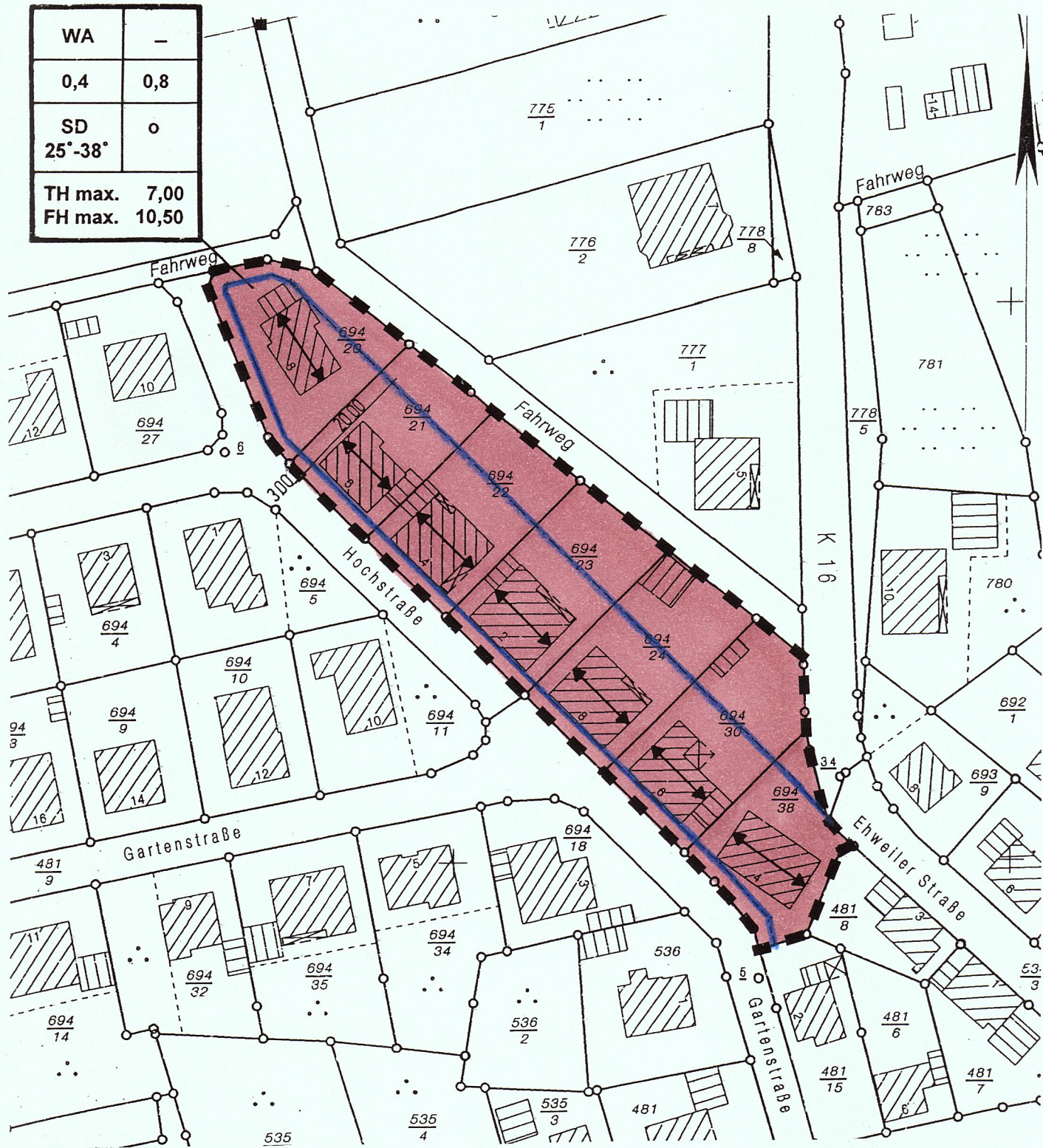


LAGEPLAN

MASSTAB 1:1000

WA	-
0,4	0,8
SD	o
25°-38°	o
TH max.	7,00
FH max.	10,50



LEGENDE

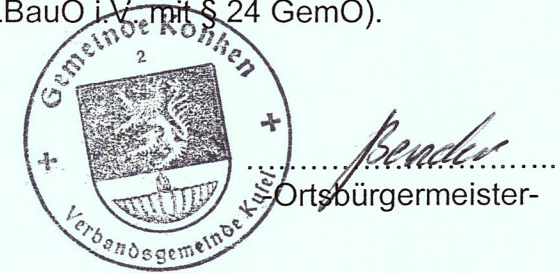
Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien u. Baugrenzen
WA Allgemeine Wohngebiete	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	SD Satteldach
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	TH maximale Traufhöhe über Strasse
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	FH maximale Firsthöhe über Strasse
Sonstige Planzeichen	Baugrenze
Grenze des Geltungsbereiches	Firstrichtung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat in Konken hat in seiner Sitzung am 14.08.2006 die Aufstellung des „Teilbebauungsplan bei der Leimenkaut, Neufassung Änderung I“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.01.2007 bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.08.2006 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.2007 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 02.01.2007 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 13.03.2007 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.
- Der Ortsgemeinderat hat am 13.03.2007 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, haben in der Zeit vom 30.03.2007 bis einschließlich 30.04.2007 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden am 22.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegfrist abgegeben werden können, schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.03.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt ein.

- Der Ortsgemeinderat hat am 22.05.2007 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO).

Konken, 29.05.2007



- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Konken, 24.08.2007



- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.09.2007 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 Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, den 10.09.2007



TEILBEBAUUNGSPLAN

"BEI DER LEIMENKAUT, NEUFASSUNG ÄNDERUNG I"

KONKEN

architekturbüro detlef scheiba marktstrasse 25 66869 kusel telefon: 06381-40303 fax: 06381-40361

1 Bauplanungsrechtliche 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 i.v. mit §§ 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 i.v. mit §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

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

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 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).

1.3 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.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

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

Überdachte Stellplätze (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.

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Talseitig der Erschließungsstraße (Hochstraße) **7,00 m**

Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Talseitig der Erschließungsstraße (Hochstraße) **10,50 m**

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als **offene Bauweise** festgesetzt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfrischrichtung wird gem. Darstellung im Planteil parallel zu den an den öffentlichen Verkehrsflächen (Hochstraße) liegenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

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

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

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1 Dachformen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 25° - 38° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben im Rahmen der zugelassenen Traufhöhen zulässig. Die horizontale Länge einzelner Aufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Summe der horizontalen Länge der Aufbauten darf zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die max. Traufhöhen gelten auch für Dachgauben.

2.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche sowie unglasierte Klinker, Natursteine und Schiefermaterialien zulässig.

Komplette Holzfassaden und Holzhäuser sind unzulässig. Holzverkleidungen im Giebeldreieck und Kniestock sind zulässig.

Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

2.6 Einfriedungen

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Gebäudefluchten sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Innerhalb dieser Gesamthöhe von 1,00 m Höhe sind Sockelmauern bis 40 cm Höhe zulässig. Erlaubt sind Hecken, Holzzäune und Mauern. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen entlang der Hochstraße ist nicht zulässig.

Es ist ein Sicherheitsabstand von min. 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 Ziffer 1.8.1 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.a. auszubilden.
- 3.6** Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. dergl.) vorgesehen ist, muss die 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.

Konken, den 24. 08. 2007.....



Beweler
Ortsbürgermeister