



# Stadt Kusel

## Bebauungsplan „Am Holler“, Änderungsplan IV

### Rechtsgrundlagen

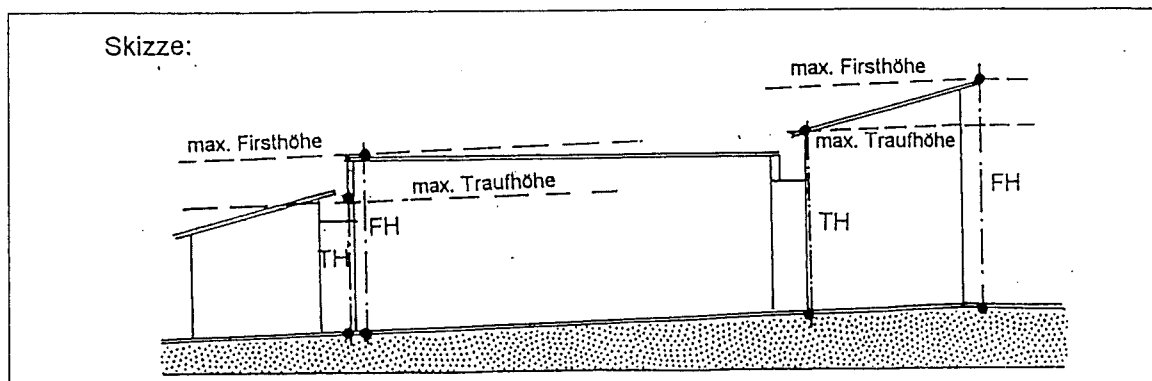
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, Jhg. 1990)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 01.04.1991 geltenden Fassung (GVBl. S. 118, Jhg. 1991)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- a) Das Bebauungsplangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO sind die in § 3 Abs.3 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt.
- b) Bei III-geschossigen Gebäuden am Ortsrand ist die Höhe gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO aus ortsgestalterischen Gründen hinsichtlich der maximalen Traufhöhe auf 9,0 m und hinsichtlich der maximalen Firsthöhe auf 11,5 m begrenzt.
- c) Zur Bildung einer städtebaulichen Dominante (Torsituation) im Einmündungsbereich „Hollerstraße“ / „Unterm Feist“ ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn dadurch die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. In diesem Falle ist eine maximale Traufhöhe von 11,5 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m zulässig (§ 16 Abs.6 BauNVO).



Bezugspunkt bzw. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße. Die maximale Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der äußeren Linie aufgehender Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße.

- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind eingeschößig bis max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)
- e) Zur Herstellung von baulichen Anlagen i.S. des § 19 Abs.4 Nrn.1-3 BauNVO ist auf der Grundlage des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 60% zulässig.

## **1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB 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 (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 17 LBauO).
- b) Auf den in Absatz 1.2 a) bezeichneten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 17 LBauO und § 2 Abs.2 GarVO).
- c) Ausnahmen von der Verpflichtung zur Schaffung von Stauraum vor den Garagen gemäß Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 17 LBauO und § 2 Abs.2 GarVO).

## **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB).

## **1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 500 m<sup>2</sup> betragen.

## **1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund § 45 Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden; mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschließlich Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 45 und 17 LBauO und § 2 Abs.2 GarVO)
- c) Stellplätze und Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO)

## **1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) und die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

- a) Die Errichtung von Wohngebäuden im Schutzbereich der 20-KV-Leitung ist unzulässig.
- b) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO ist dagegen grundsätzlich zulässig. Die maximale Höhe dieser Anlagen richtet sich nach den geltenden Vorschriften über Sicherheitsabstände von Freileitungen. Ferner ist die Errichtung o.g. Anlagen nur zulässig, wenn der zuständige Versorgungssträger zustimmt und der Brandschutz gewährleistet ist.
- c) Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung und der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, werden zugelassen (§ 14 Abs.2 BauNVO).

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs.6 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)**

### **2.1 Dachformen**

- a) Zugelassen werden geneigte Dächer (z.B. Sattel- und Walmdächer).
- b) Nicht ortsübliche Dachformen (z.B. Pultdächer) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit dem Gesamtbild in Einklang stehen.
- c) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.
- d) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB).

### **2.2 Dachneigungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

### **2.3 Dachaufbauten**

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

### **2.4 Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Zulässig sind auch rottonige Ziegel.

### **2.5 Kniestöcke**

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 25° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 37° die Höhe von 70 cm und bei 38° - 48° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette, nicht überschreiten.

### **2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen**

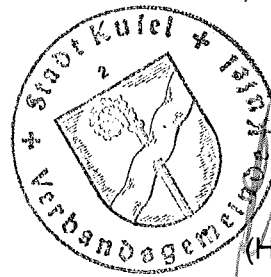
An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

### **2.7 Einfriedungen**

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Absatz 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Höhe darf im Mittel 1,20 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt.

Kusel, im Januar 1996



(Hartloff)

Bürgermeister

**Nachrichtlich:**

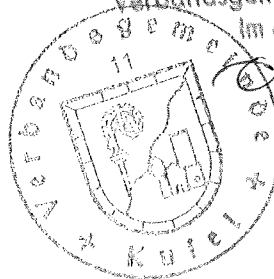
Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie -  
mit der Urschrift wird beglaubigt.

Kusel, den 22. MAI 1996

Verbandsgemeindeverwaltung:

Im Auftrag:



KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom <u>19. 03. 1996</u>
Az.: <u>III/62-610-131</u>
<u>KUSEL 1f</u>