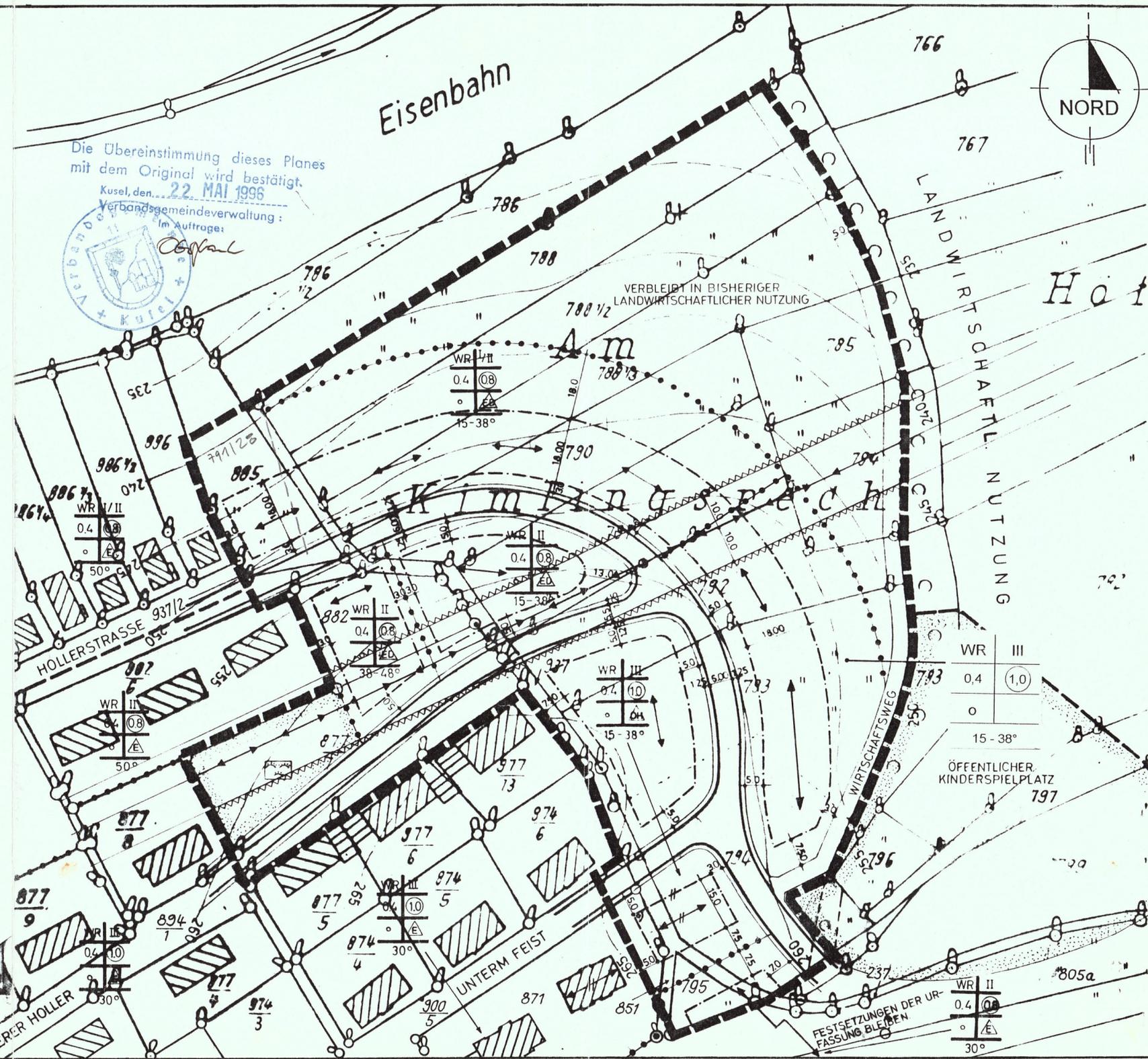


STADT KUSEL BEBAUUNGSPLAN „AM HOLLER“ ÄNDERUNGSPLAN IV

M 1/1000

Planzeichenerklärung:

WR	II	Gebietsart z.B. Reines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 3 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse z.B. bergseitig ein-, talseitig zweigeschossig z.B. max. zwei Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 18 BauNVO und § 2 Abs.4 LBauO)
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl z.B. 0,4 als Höchstgrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8 als Höchstgrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)
o	△/H	Bauweise z.B. offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)	Hausformen z.B. Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen zul. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)
15-38°		Dachneigung, z.B. 15-38° (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO i.V.m. § 86 Abs.6 LBauO und § 9 Abs.4 BauGB)	
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 und 3 BauNVO)			
Stellung der geplanten Gebäude - Hauptfistrichtung - (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)			
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)			
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)			
Öffentliche Grünanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)			
20 kV - Freileitung mit Masten und Schutzstreifen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)			
Maßangabe in Metern			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplanes IV			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Urfassung)			
Höhenlinien mit Angaben der Höhen über NN			
Bestehende Gebäude			
Vorhandene (bestehende) Grundstücke mit Flurstücks-Nr.			
Bestehende bzw. aufzuhebende Grundstücksgrenzen			



Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 17.02.1995 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Holler", Änderungsplan III im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
 - Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.03.1995 gem. § 13 Abs.1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
 - Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 24.03.1995 ging eine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahme ein.
 - Der Stadtrat von Kusel hat die während der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden (§ 13 Abs.1 Satz 4 i.V. mit § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
 - Der Stadtrat von Kusel hat am 15.09.1995 den Bebauungsplan "Am Holler", Änderungsplan IV mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 24 GemO).
- Kusel, 06.03.1996
Stadtbürgermeister
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 Abs.1 Satz 3 BauGB i.V. mit § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB der Kreisverwaltung als zuständiger Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 19.03.1996, AZ: III/62-610-13/Kusel 1, erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
- Kusel, 15.04.1996
Stadtbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Kusel, 16.04.1996
Stadtbürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens 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 24.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB). In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs.2 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Kusel, 29.04.1996
Bürgermeister

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 19. 03. 1996
Az.: III/62-610-151
KUSEL 1 P

Hinweis:

Die vom Plan getrennt aufgestellte Begründung und textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Stadt Kusel

Bebauungsplan „Am Holler“, Änderungsplan IV

Rechtsgrundlagen

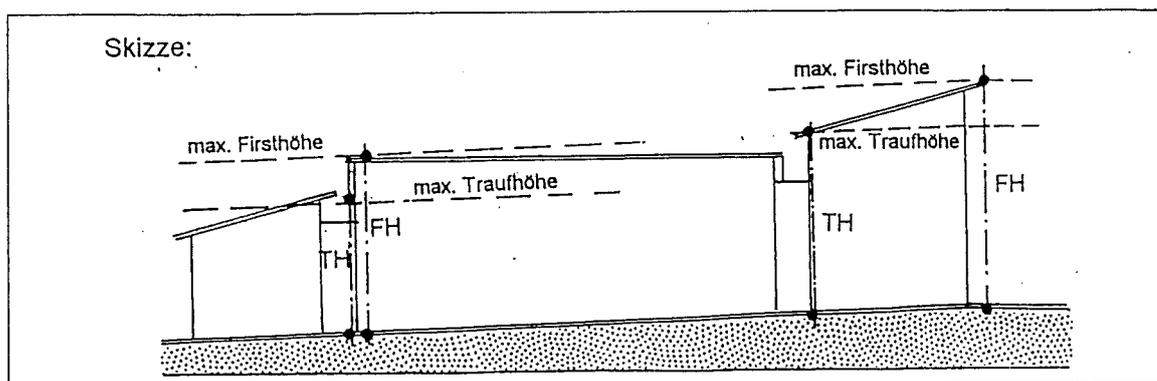
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, Jhg. 1990)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 01.04.1991 geltenden 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 Geschosßflächenzahl 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 eingeschosßig bis max. 30 m² 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 Geländeverhältnissen (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 m² betragen.

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

- a) Es sind soviele 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

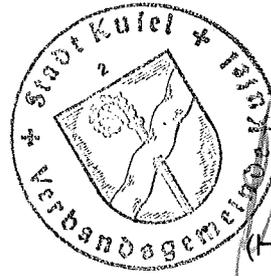
An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

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:

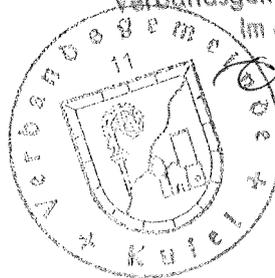
Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

Kusel, den 22. MAI 1996

Verbandsgemeindeverwaltung:

Im Auftrag:



KREISVERWALTUNG KUSEL

zur Entscheidung

vom 19. 03. 1996

Az.:

III/62-610-131

KUSEL 1f