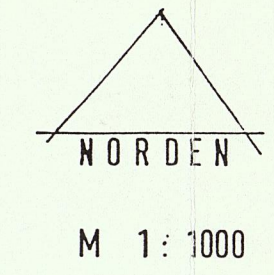


STADT KUSEL ÄNDERUNG III MIT ERWEITERUNG I ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN "AM SCHNAPPENBERG BÄNGERTCHEN, AM MÜHLBERG"

KUSEL IM NOVEMBER 1995



VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DEN URSPRÜNGLICHEN GELTUNGSBEREICH
(AUSGENOMMEN DER TEILBEREICH DER III.ÄNDERUNG
PL.NR. 2425/4) GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES
TEILBEBAUUNGSPLANS
"AM SCHNAPPENBERG BÄNGERTCHEN AM MÜHLBERG"

Die Übereinstimmung dieses Planes
mit dem Original wird bestätigt.
Kusel, den 18. JUNI 1996
Verbandsgemeindeverwaltung
im Auftrag:
Hepprich

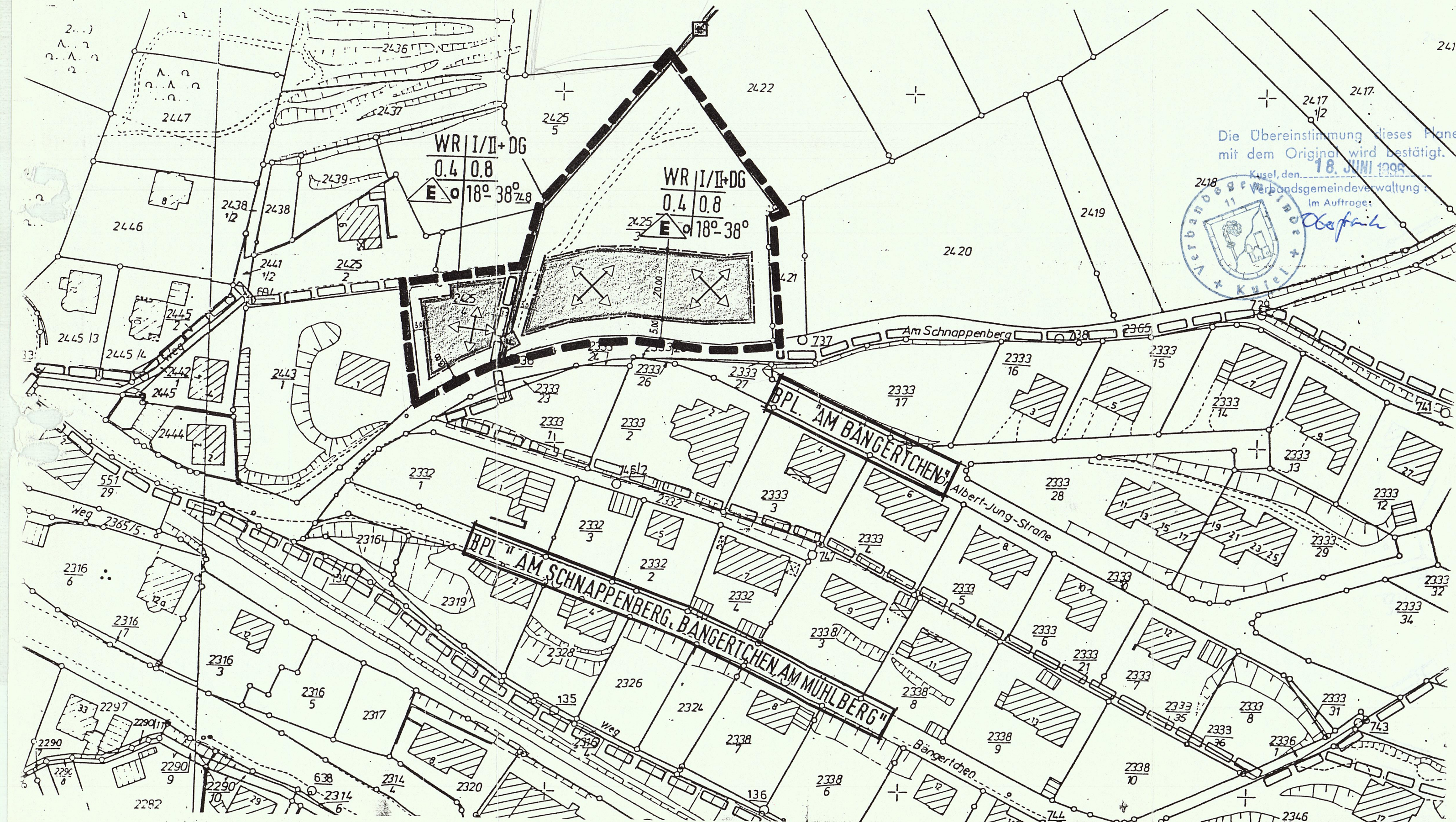
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Offene Bauweise | Dachneigung |
- WR** Reines Wohngebiet
 - I/II** Bergseitig - ein, talseitig zweigesch. u Dachgesch.
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0.4** GRZ = Grundflächenzahl
 - 0.8** GFZ = Geschoßflächenzahl
 - O** Offene Bauweise
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - 18-38°** Dachneigung
 - [Dashed Line]** Geltungsbereich der Änderung m. Erweiterung
 - [Solid Line]** vorh. Geltungsbereich
 - [Thick Line]** Baugrenze
 - [Hatched Area]** Überbaubare Grundstücksfläche
 - [Arrow]** Stellung der geplanten Gebäude - Hauptfirstricht.
 - [Hatched Box]** Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - [Thin Line]** Bestehende Grundstücksgrenzen
 - [F]** Fussweg
 - [2425/3]** Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummer
 - [Dotted Line]** Öffentliche Verkehrsfläche

- Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 23.06.1995 die Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Am Schnappenberg, Bängertchen, Am Mühlberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
 - Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde durch Bekanntmachung im "Geschäftsanzeiger" vom 23.11.1995 sowie mit Schreiben vom 27.11.1995 gem. § 13 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
 - Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 15.12.1995 gingen vier 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 19.01.1996... den Änderungsplan III mit Erweiterung I zum Teilbebauungsplan "Am Schnappenberg, Bängertchen, Am Mühlberg" mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 24 BauGB).
- Kusel, 25.03.1996.
- Kusel, 10.04.1996.
- Kusel, 10.04.1996.
- Kusel, 22.05.1996.
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB der Kreisverwaltung als zuständiger Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 01.04.1996, AZ.: III/62/610-13/1, erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. KUS 1c.
 - Die Durchföhrung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der den Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.04.1996... ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 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 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.

GEFERTIGT:
KUSEL IM NOV. 95
DIPL.-ING. BARBARA MEKERT-BRISTEL
B. Mekert-Bristel

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 01.04.1996
Az.: III/62/610-13/Kus 3c.
Es bestehen keine Rechtsbedenken



Stadt Kusel

Änderungsplan III mit Erweiterung I zum Teilbebauungsplan "Am Schnappenberg, Bängertchen, Am Mühlberg"

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis max. 40 m² Grundfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig.

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

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. mit § 17 LBauO).

Auf den in v.g. Absatz 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. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Schaffung von Stauraum vor den Garagen gemäß v.g. Absatz 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. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

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

Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten 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 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die talseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichem Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 6,50 m überschreiten.

Die bergseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichem Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 5,50 m überschreiten.

Die Firsthöhe wird auf maximal 12,00 m begrenzt.

Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

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

Es sind soviele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund § 45 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).

Statt der Stellplätze nach v.g. Absatz können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 Satz 2 hergestellt wird (§§ 45 und 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)

2.1 Dachformen

Zugelassen werden geneigte Dächer (z.B. Sattel- und Walmdächer).

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° bis 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen von 18° bis 38° gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

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).

2.3 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 aus kleinteiligem Deckungsmaterial in einem Farbton bestehen, der das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung prägt.

2.5 Kniestöcke

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.

2.6 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszuführen.

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasser Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Eine reine Holzbauweise ist nicht zulässig.

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 sind Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt. Die Höhe darf im Mittel 1,20 m nicht überschreiten.

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

Hinweise:

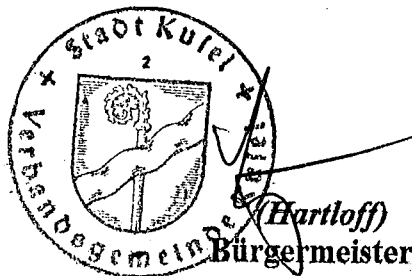
Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Als Empfehlung aus ökologischer Sicht ist Regenwasser möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschosentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

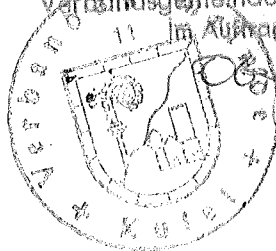
Kusel, im November 1995



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

Kusel, den 18. JUNI 1996

Verbandsgemeindeverwaltung:
Im Rathaus



KREISVERWALTUNG KUSEL	
zur Entscheidung	
vom	<u>01. 04. 1996</u>
Az.:	<u>III/62-610-13/</u>
	<u>KUS 3c</u>