



A		B		C	
WA	II	WA	II	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
E 35-50°		D 35-50°		H 35-50°	
D					
WA		I			
0,4		0,8			
ED		0-35°			

**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

- A KURZZEICHEN DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | WA       | II  | BAUGEBIET              | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE    |
|----------|-----|------------------------|----------------------------|
| 0,4      | 0,8 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | GESCHLOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| E 35-50° |     | DACHNEIGUNG            |                            |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11 21BauNVO)
    - II HÖCHSTGRENZE DER VOLLGESCHOSSE (gem. §§ 16,20 BauNVO)
    - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (gem. §§ 16,19 BauNVO)
    - 0,8 GESCHLOSSFLÄCHENZAHL GFZ (gem. §§ 16,20 BauNVO)
  - Bauweise, -Baulinie, -Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - OFFENE BAUWEISE
    - △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
    - △ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
    - △ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
    - △ EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - BAUGRENZE
    - 35 - 50° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
    - ← HAUPTRICHTUNG
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)
    - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
    - STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
    - VERKEHRSPÄRREBEREICH
    - VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
    - LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
    - FUSSWEG
  - Flächen für Ver- u. Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
    - REGENWASSERRÜCKHALTUNG
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)
    - GRÜNFLÄCHEN
    - GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - (O1 - O3)
    - GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT - (P1 - P3)
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - UNTERSCHNITTEN VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
    - UNTERSCHNITTEN VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BUCHSTABE III Abs. 6 BauGB)
    - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (HOCHSTÄMMIGE)
  - Sonstige Planzeichen
    - BESTEHENDE BÖSCHUNGEN
    - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
    - FLÄCHEN FÜR ABRÄUBUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
    - STÜTZMAUERN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
    - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO)
    - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - VORGESICHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
    - MASSANGABE IN METERN
    - RECHTWINKLIG ORIENTIERT
    - MIT GEH-, FAHR- bzw. LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
      - gr, fr GEH- und FAHRRECHT
      - lr LEITUNGSRECHT
  - Planzeichen zur Darstellung des Bestandes
    - GEBAUDE
    - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
    - FLURSTÜCKSNUMMER
    - HÖHENSICHTLINIEN IN METERN ÜBER NN
    - SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB)
    - 20 KV-LEITUNG (OBERERDSCH)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 16.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Staffel/Tälchen/An der Fuchsheck" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.05.2001 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.05.2001 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 29.04.2001 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.2001 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 21.12.2001 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 den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 28.03.2003 bis einschließlich 28.04.2003 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.03.2003 örtlich bekanntgemacht 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 12.03.2003 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)
- Während der öffentlichen Auslegung gingen abgäbe-relevante Anregungen und Bedenken behaltende Stellungnahmen ein. Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 16.05.2003 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- Der Stadtrat hat am 16.05.2003 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB und § 88 LBauG i.V.m. § 24 GenO)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Kusel, 22.05.2003
- Der Stadtrat hat am 16.05.2003 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB und § 88 LBauG i.V.m. § 24 GenO) Kusel, 31.07.2003
- Der Satzungsbeschluß 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 02.08.03 örtlich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist gemäß § 275 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung auf die Rechtsfolgen (§ 275 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 275 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entscheidungsmassnahmen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Kusel, 02.08.2003

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit landspl. Planungsbeitrag sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beilage zum Bebauungsplan enthält der Textteil die Begründung.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"Auf der Staffel , Tälchen**  
**An der Fuchsheck "**  
**STADT KUSEL**  
  
**PLANUNG**  
 DECKER INGENIEURE GmbH  
 66869 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/9244-0  
 Maßstab 1 : 500  
 24.06.2003



# **BEBAUUNGSPLAN**

**“AUF DER STAFFEL/TÄLCHEN/  
AN DER FUCHSHECK”**

**STADT KUSEL**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BEGRÜNDUNG**

24.06.2003

DECKER INGENIEURE GMBH  
66869 KUSEL -Tel. 06381/9244-0

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Rechtsgrundlagen für planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**Allgemeines Wohngebiet gem. (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)**

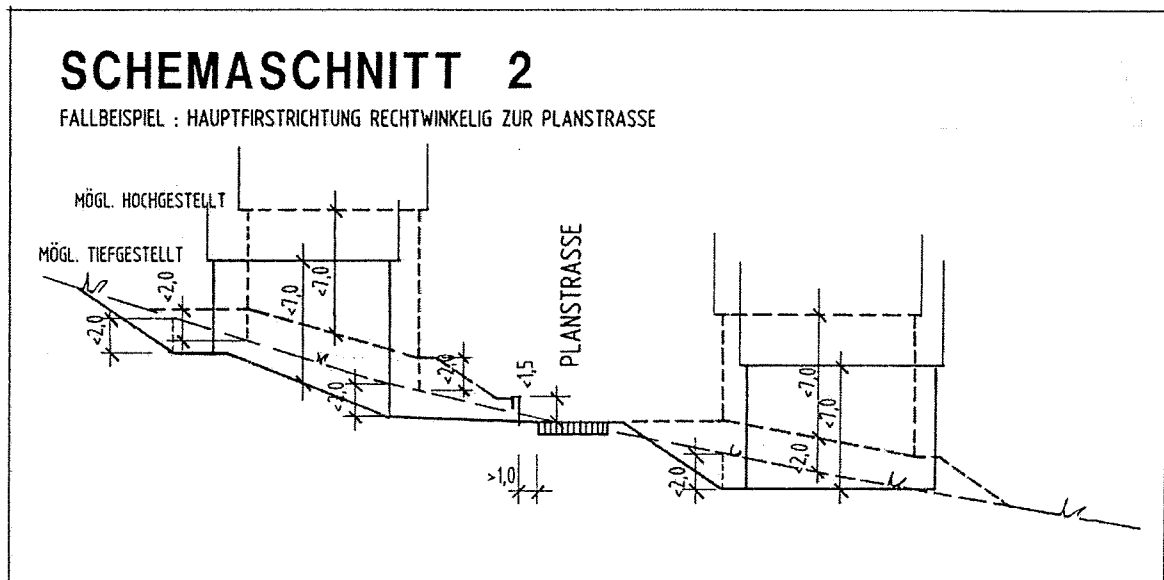
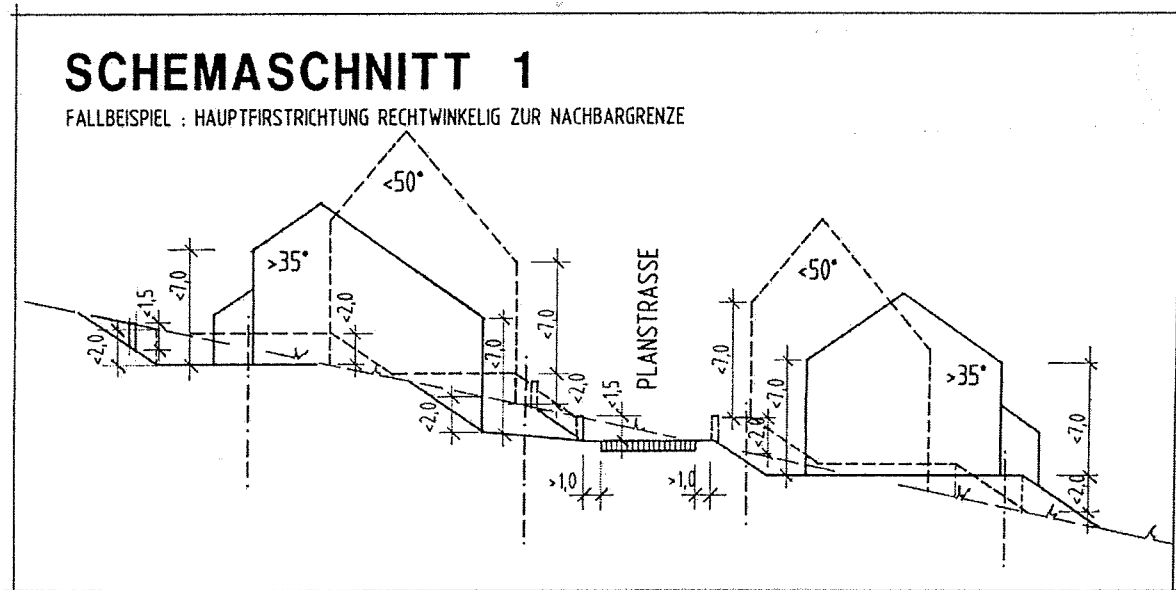
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung sind die Flächen von Garagengeschossen, selbst wenn sie ein Vollgeschoss darstellen, nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut, darf 7,0 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die fertige Geländeoberfläche (siehe auch textl. Festsetzungen 2.4) in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront, an der Traufseite. Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.



### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Entsprechend der unterschiedlichen Einschriebe in der Planzeichnung sind in den Bereichen "A" Einzelhäuser, in "B" Doppelhäuser, in "C" Hausgruppen, sowie in „D“ wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

#### **Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Siehe Einträge in der Planzeichnung.

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 2,0 m durch eingeschossige Anbauten ( Wintergarten o.ä. ) ist zulässig.

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

##### *Hauptfirstrichtung:*

Im Bereich bestehender Bebauung ist für Erweiterungen, Anbauten oder auch für freistehende Gebäude die jeweilige Hauptfirstrichtung der bereits bestehenden Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück, richtungsgebend.

Bei noch unbebauten Grundstücken sind die Hauptfirstrichtungen rechtwinkelig zur vorgesehenen Grundstücksgrenze anzulegen.

Hiervon abweichend ist lediglich für die geplante Bebauung, an der Planstraße „B“, die Hauptfirstrichtung rechtwinkelig und wahlweise auch parallel zur Straße möglich.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes zulässig, soweit sich diese der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

#### **Bauweise und Stellung der Garagen**

Garagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind in den Bereichen A u. B mit den Wohngebäuden in Verbindung zu bringen. Garagen sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleibt.

Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.

## **Nebenanlagen**

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen u.ä. sind allgemein innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **Straßenverkehrsfläche**

Die vorhandene Straße „Schleipweg“ mit geplantem Kreisverkehrsplatz ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Die Planstraßen „A, B und C“, die Straße „Fuchsheck“ sowie ein Teilstück der Straße „Im Tälchen“ sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In diesem Sinne sind beim Ausbau sog. Mischverkehrsflächen herzustellen.

### **Landwirtschaftliche Wege**

Im Norden wird, entsprechend dem Bestand, ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

### **Fußwege**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege herzustellen. Der Rückbau von vorhandenen Fahrwegen zu reinen Fußwegen erfolgt für die „Paul – Münch - Str.“ innerhalb des Baugebietes sowie für die Teilstrecke „Im Tälchen“. Dieses erfolgt für Letztere in wassergebundener Decke, in Verbindung mit einer Baumallee.

## **1.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen sowie auf den öffentlichen Grünflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung oder Ableitung durchzuführen. Dazu können die öffentlichen Grünflächen „Ö1“ herangezogen werden.

### 1.6.1 Niederschlagswasserrückhaltung

Das aus den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen dass pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche 5,0 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Rückhalteinrichtungen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal oder den dafür vorgesehenen öffentlichen Gräben oder Mulden zuleiten.

### 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs. 1, Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Die neuen Stromversorgungsleitungen werden unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Anpflanzungen von hochstämmigen Bäumen im Bereich der Schutzfläche der bestehenden 20 kV-Freileitung sind untersagt.

Die Höhe der Bäume und Sträucher darf hier 4,00 m nicht überschreiten.

Eine eventuelle Unterbauung der Schutzfläche ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

Die Überbauung von Schutzstreifen unterirdisch verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht zulässig.

### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Plan mit "lr" bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Für die im Plan mit "gr, fr" bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

### **1.9.1 Öffentliche und private Grünflächen**

#### **Öffentliche Grünflächen (Ö1 - Ö3)**

##### **Ö 1**

Dieser Bereich dient der offenen Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser aller angeschlossenen Flächen.

Beidseitig des durch das Plangebiet verlaufenden natürlichen Grabens sind auf einer Gesamtlänge von ca. 100 m 4 bis 5 m breite Gehölzstreifen anzulegen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen aus Artenliste 3 zu erfolgen.

Die Erhaltung des vorhandenen Mädesüßbestandes in einer Größenordnung von 800 qm wird sichergestellt.

##### **Ö 2**

Die Grünanlage im südlichen Bereich des zukünftigen Baugebietes mit Fußweg wird mit einer wegbegleitenden Obstbaumreihe und einem 5 m breiten Gehölzstreifen (Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m; Artenliste 2) auf einer Fläche von 450 qm hergestellt.

Die extensive Pflege (max. 2schürige Mahd/Jahr; keine Düngung) des dortigen Grünlandes auf einer Fläche von ca. 500 qm ist auch sicherzustellen.

Auf die max. Pflanzenhöhe von 4,00 m, wie in Punkt 1.7 beschrieben, ist zu achten.

##### **Ö 3 (allgemein ohne Darstellung in der Planzeichnung)**

Alle straßenbegleitende Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Unterpflanzungen herzustellen. (siehe Artenlisten 1).

Von den dargestellten Standpunkten kann entsprechend der örtlichen Gegebenheit abgewichen werden.

Im Bereich des vorhandenen „Schleipweg“ erfolgt die Anpflanzung von ca. 14 Alleebäumen inklusive einer Entsiegelung von insgesamt 140 qm bestehender Verkehrsflächen.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Entlang aller öffentlicher Verkehrsflächen ist je 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Einzelne Grünflächen größerer Flächenausdehnung sind zusätzlich mit standortgerechter Unterpflanzung herzustellen.



## **Fußwege**

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind zur Minimierung der Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Der Rückbau des vorhandenen Fahrweges „Im Tälchen“ zum Fußweg ist mit wassergebundener Decke (ca. 460 qm) und einer begleitenden Baumallee (Pflanzabstand 6,00 m; Artenliste 1) herzustellen.

## **Private Grünflächen (P1 - P3)**

### ***P 1***

Die feldgehölzartigen Bestände sind in diesen Bereichen zu schützen und in keinem Fall zu reduzieren.

Ein 5 – 7 m breiter Gehölzstreifen (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m (Artenliste 2) mit Überhältern ist auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> parallel dem Grundstück Nr. 1950 herzustellen.

### ***P 2***

Auf diesen Grünflächen ist die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden oder Teichen vorzusehen. Die erforderlichen Mulden und Polderflächen sind in den Randbereichen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (Artenliste 2 und 3) in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen.

Notüberläufe können sodann auf die mit *Ö1* bezeichneten Flächen geführt werden.

### ***P 3***

Hierbei handelt es sich um private Grünflächen, die mit zusätzlichen Anpflanzungen zu versehen sind.

Die Anlage von flächig ausgebildeten Feldgehölzinseln (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Artenliste 2) ist hier herzustellen.

## **Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Listen zu wählen.



### **Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> privater Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder 1 Obsthochstamm, alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten, anzupflanzen.

### **Fassadenbegrünung**

Fensterlose Fassaden von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

### **Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

## **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländebedingt werden bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm), als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die aufgrund der Böschungsneigungen von 1:1,5 entstehen horizontalen Böschungsanteile sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassungen der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts hinter der Randeinfassung, auf den Baugrundstücken zu dulden. Höhenangleichungen unter 2,0 m werden auf konstant 3,0 m Breite hergestellt.



## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **Dachformen und Dachneigungen**

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind nur Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächern mit gleicher Neigung beider Dachhälften zulässig. Die Höhe eines Krüppelwalmes darf ein Drittel des zugehörigen Giebel dreiecks nicht überschreiten.

In den Bereichen A, B u. C sind Dachneigungen von 35° - 50° und für den Bereich D von 0 - 35° zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

##### **Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind nur naturrote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden. Nicht zulässig sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen.

Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Sonnenkollektoren zulässig.

##### **Dachaufbauten**

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und –neigungen sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf die halbe Länge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die horizontale Länge einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben innerhalb einer Dachfläche sind diese in gleicher Höhe zueinander anzuordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig und ebenfalls in gleicher Höhe zueinander anzuordnen.

##### **Fassaden**

Die Fassaden der Außenwände sind zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauhputze zu verwenden. Grob strukturierte Putze sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind nur im Giebel dreieck und Kniestockbereich zulässig.



## **Werbeanlagen**

Blinkende, grell leuchtende oder sonstwie nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **2.2 Einfriedungen und sonstige feste Einbauten**

Einfriedungen und sonstige feste Einbauten sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in mind. 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

## **2.3 Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten zu integrieren, damit sie straßenseitig nicht einsehbar sind.

## **2.4 Gelände und Geländeänderungen**

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig (siehe auch Schemaschnitt).

## **2.5 Stützmauern**

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind bis maximal 1,50 m sichtbare Höhe zulässig.

## **2.6 PKW-Stellplätze (§ 47 Abs. 1 LBauO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Anstatt Stellplätzen können auch Garagen hergestellt werden.

## **2.7 Gestaltung der Vorgärten**

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.



### 3. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

#### Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### **Zuordnungsfestsetzungen**

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1a sowie § 135 b Nr.2 BauGB den Baugrundstücken zu 67 v.H. und den Erschließungsanlagen zu 33 v.H. zugeordnet. Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB.

### 4. HINWEISE

#### 4.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können ggf. bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### 4.2 Bodenschutz

Aufgrund gesetzlicher Regelungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) ist ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden.

Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen.

Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial nicht möglich, sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung, zu prüfen.

#### 4.3 Wasserwirtschaftliche Regelungen

Wasserwirtschaftliche Regelungen und der wasserwirtschaftliche Ausgleich sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern durchzuführen.



Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten wie auch Errichten und Betrieb von Brunnenanlagen).

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnliche Anlagen sind 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche vorzuhalten, sowie ein für das Grundstück schadloser Überlauf herzustellen.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotorenstoff usw.) vorgesehen ist, muss gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.

Grundstücksdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

Im Falle tiefliegender Geschosse sind diese bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

#### **4.4 Bauliche Tätigkeiten im Bereich des Entwässerungsgrabens**

Für Anlagen, incl. Auffüllungen und Abgrabungen, innerhalb eines 10 m Abstandes vom Entwässerungsgraben ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, so ist eine fachtechnische Stellungnahme der SGD Süd, Kaiserslautern für die Erteilung der Genehmigung erforderlich.



## 5. ANHANG (Pflanzliste):

### 5.1 Artenliste Sträucher / Bäume

#### Für die Vorgarten- und Straßenbäume (Artenliste 1)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12-14 cm, m. B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens 4 Metern aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

#### Für den Aufbau der Gehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 2):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Haselnuss
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen, 150 - 200 cm Höhe

#### Für den Aufbau der Gehölzbestände im Bereich des Grabens ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 3):

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., mit Ballen, 200 - 250 cm Höhe

Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder



Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen, 150 - 200 cm Höhe

**5.2 Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10-12, Stammhöhe von mindestens 1,6 m ist zu erreichen) verwendet werden:**

Äpfel

Biesterfelder Renette (Herbstapfel)  
Geheimrat Oldenburg  
Goldparmäne (Winterapfel)  
Klarapfel (Sommerapfel)  
Landsberger Renette (Winterapfel)  
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)  
Roter von Boskoop

Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)  
Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)  
Köstliche von Charneu (Herbstbirne)  
Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Scheiders Späte Knorpelkirsche  
Bühler Frühzwetschge  
Deutsche Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Birnenquitte „Champion“  
Apfelquitte „Konstantinopeler“

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Kusel, den ..... 24. JUNI 2003 .....



(Hartloff) Stadtbürgermeister - DS -