

# STADT KUSEL

## TEILBEBAUUNGSPLAN „HAISCHBACH“

### ÄNDERUNGSPLAN IV ZUR NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

M = 1:1000

#### PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA	II	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 4 BAUVVO)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BAUVVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 LBauO)
WR	III	REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 3 BAUVVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BAUVVO I.V. MIT § 17 UND 20 BAUVVO)
0.4	0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BAUVVO I.V. MIT § 17 UND 19 BAUVVO)	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)
15-48°			EINZEL-/DOPPELHAUSER/HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)
DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BBAUG I.V. MIT § 123 ABS. 1 LBauO)			
VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN			
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUVVO)			
STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG - (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)			
BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG			
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)			
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ( § 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)			
2625/3		VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNR	
5.0		MASSANGABE IN METERN	
270		HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER HOHE ÜBER NN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ( § 9 ABS. 7 BBAUG)			
GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES			
GRENZE DER NUTZUNGSART ( § 16 ABS. 5 BAUVVO)			
VERSORGUNGSFLÄCHE - TRAFOSTATION - ( § 9 ABS. 1 NR. 12 BBAUG)			
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE ( § 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)			
WP		WENDEPLATZ ( § 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)	

DIE FLURSTÜCKSNUMMERN ENTSPRECHEN DEM KATASTERSTAND VOM APRIL 1987

DIE VOM PLAN GETRENNT AUFGESTELLTE BEGRÜNDUNG UND DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.

KUSEL, IM FEBRUAR 1987

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
-BAUABTEILUNG-  
*Kusel*

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 19.09.1986 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBAUG)
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG)
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ... bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBAUG).  
Soweit die fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen enthielten, wurden diese während der Entwurfsphase behandelt. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am ... in Form ... durchgeführt (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBAUG)
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 20.03.1987 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAUG).  
Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht und der Begründung hat in der Zeit vom 15.05.1987 (Arbeitstag) bis einschließlich 16.06.1987 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAUG).  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.05.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBAUG).  
Die nach § 2 Abs. 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBAUG).  
Während der Auslegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat/Gemeinderat am ... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 2a Abs. 6 Satz 4 BBAUG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 15.10.1987 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO).  
Kusel, den 15.12.1987  
... Stadtbürgermeister-
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes / Durchführung des Anzeigeverfahrens wurden am 18.02.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB). Ort der Auslegung ist die Verbandsgemeindeverwaltung Kusel.  
Kusel, den 08.03.1988  
... Bürgermeister-



1. Ausfertigung  
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB  
Es bestehen keine Rechtsbedenken  
Az.: 62/610-13 Kusel / 3 g  
Kusel, den 27. Januar 1988  
Im Auftrag  
*(Mildau)*

Bebauungsplan "Haischbach", Änderungsplan III zur Neufassung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- a) Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
  - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).
  - b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).
  - c) Ausnahmen vom Stauraum nach 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 (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

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

- 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 festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie aufgrund § 71 Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz)
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.4 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 u. 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 1 und 5 LBauO).

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen von  $15^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  Dachneigung zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von  $15^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  nicht unter- bzw. überschreiten.
- c) 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 BBauG).

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 und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  die Höhe von 25 cm, bei  $31^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  die Höhe von 50 cm und bei  $38^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  die Höhe von 75 cm, gemessen von OK. Rohdecke bis UK. Fußpfette, nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farb-  
anstriche baulicher  
Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farb-  
anstriche in grellen (störende  
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. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe darf 1.20 m nicht überschreiten.



Kusel, im Dezember 1983

*(Signature)*  
( B a c h )  
Stadtbürgermeister

### Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## I. Ausfertigung

Genehmigt

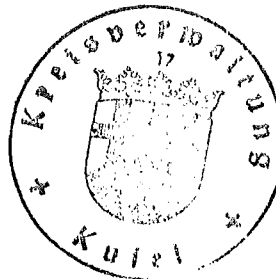
mit Bescheid vom 5.6.1985

Az. 62/610-13-KUSEL/31

Kusel, den 5.6.1985

Kreisverwaltung

Im Auftrag:



*(Signature)*