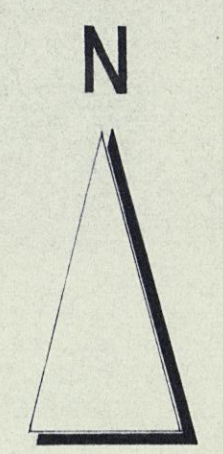


STADT KUSEL

TEILBEBAUUNGSPLAN HERRCHENBERG
NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG II M = 1:1000



KUSEL, IM AUGUST 1973
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
- BAUABTEILUNG -
W. Müller

ZEICHENERKLÄRUNG:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHL D. VOLLGESCH. (HÖCHSTMASS.)		MISCHGEBIET	
WR	GFZ	GRUNDFLÄCHEN =	GESCHOSSFLÄCHEN =	GE	REINES WOHNGEBIET
0,4	0,8	ZAHL	ZAHL	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
•	30°	OFFENE BAUWEISE	DACHNEIGUNG	1/2E	BERGSS EINTALS ZWEIFESCH.
				△	NUR EINZELHAUSER ZULASSUNG
				△	BMZ BAUMASSENAHLE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- Geplante Gebäude mit Firstrichtung
- Bestehende und neue Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- Von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche mit Freileitung
- Grenze der Nutzungsart
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Stellplatz
- Post
- Kirche
- Kindergarten
- Pflanzgebiet für Büschgruppen und Bäume
- Parkanlage
- Anschlussbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am ... beschlossen. (Ermächtigung zur Aufstellung)
- Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.12.1975 beschlossen. (Annahme des aufgestellten Planes).
- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte am 31.12.1975. (§ 2 (6) BBauG, Min. Blatt vom 16.10.1966 Sp. 1295)
- Dieser Plan lag in der Zeit vom 8.1.1976 bis einschließlich (Wochentag) 9.2.1976 öffentlich aus.
- Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen § 2 (6) ein, die vor ihrer Behandlung gem § 2 (6) Satz 4 von dem Einsender zurückgenommen wurden.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss gem § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 30.6.1976.
- Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)

Kusel, den 5.7.1976
[Signature]
Bürgermeister

I. Ausfertigung
Genehmigt

mit Bescheid vom 08.07.1976
63/690-13-KUSEL-MH
an 08. JULI 1976
Verwaltung
im Auftrage
[Signature]

8. Die Bekanntmachung gem § 12 BBauG erfolgte am 12.8.1976
Kusel, den 13.9.1976
[Signature]
Bürgermeister

geändert: Okt. 1975

Teilbebauungsplan "Herrchenberg" der Stadt Kusel, Neufassung und Erweiterung II

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

Die Neubaugebiete "Holler" und "Herrchenberg" waren bisher gemeinsam mit nur einer Straße an eine überörtliche Verkehrsverbindung (L 362) angeschlossen. Die geplante Verlängerung und Einmündung der "Berliner Straße" in die L 362 verbessert die Verkehrsverhältnisse innerhalb der Neubaugebiete und entlastet die Kreuzung L 362 - Lehnstraße erheblich.

Durch die städtebauliche Entwicklung ist außerdem die Änderung von Nutzungsfestsetzungen erforderlich geworden. Die Aufstellung dieser Neufassung und Erweiterung II zum Teilbebauungsplan "Herrchenberg" wurde auch veranlaßt durch ein allgemeines Interesse an größerer Gestaltungsfreiheit und vielfältigerer Nutzung der Grundstücke.

Hierfür wurden gegenüber der Urfassung bzw. dem Änderungsplan V folgende Änderungen vorgenommen:

1. Eine Teilfläche des Flurstückes 1072 (bisher WA) wird in ~~das~~ ^{WR+} ~~Gewerbegebiet (GE) einbezogen, Mischgebiet (MI) abgeändert.~~
2. Die daran angrenzenden ^{Teilflächen der} Flurstücke ~~1072/1~~ ^{1072, 1069, 1072/6, 1072/7 - 1081/7} ~~1072/5~~ (bisher WA+WR) ebenso die Grundstücksfläche auf der sich die Anlagen für kirchlich-kulturelle Zwecke befinden bzw. geplant sind (in der Urfassung WR) werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
3. Die restlichen Baugrundstücke westlich der Einmündung der Breslauer Straße in die Berliner Straße werden zu allgemeinem Wohngebiet (WA) erklärt.
4. Die festgesetzten Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt.
5. Die Dachneigungen werden teilweise abgeändert.
6. Die überbaubaren Grundstückstiefen werden vergrößert.
7. Die zugelassenen Dachformen werden erweitert.
Einhüftige oder versetzte Pultdächer können zugelassen werden, wenn die Hauptdachseite zur Straße hin orientiert ist und diese Dachseite entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen entspricht. Diese Regelung gilt nur für Gebäude, deren Firstrichtung parallel mit der Straße ausgerichtet ist.

2. Flächengröße

Das Baugebiet ist in 4 Nutzungsbereiche untergliedert:

- 2.1 Gewerbegebiet (GE) ca. ~~4,0~~ ^{3,85} ha
- 2.2 Mischgebiet (MI) ca. ~~2,7~~ ^{1,45} ha, mit ~~43~~ ⁴ Bauplätzen und ca. ~~840~~ Wohneinheiten, von denen noch ~~4~~ ⁴ Bauplätze mit ca. ~~840~~ Wohneinheiten zu bebauen sind.

- 2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. ~~2,70~~^{3,40} ha, mit ~~42~~²⁰ Bauplätzen und ca. 50 Wohneinheiten, von denen noch 3 Bauplätze mit ca. 9 Wohneinheiten zu bebauen ist. *Siedel*
- 2.4 Reines Wohngebiet (WR) ca. 5,5 ha, mit 42 Bauplätzen und ca. 60 Wohneinheiten, von denen noch 3 Bauplätze mit ca. 3 Wohneinheiten zu bebauen sind.

3. Ordnung des Grund und Bodens

- 3.1 Bodenordnende Maßnahmen, soweit sie erforderlich waren, wurden bereits durchgeführt.
- 3.2 Die Flächen des Gemeinbedarfs sind teilweise im Eigentum der Gemeinde.
- 3.3 Zur weiteren Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- 3.31 Die Umlegung der übrigen Flächen des Baugebietes nach Bedarf.
- 3.32 Die Überführung der restlichen Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Stadt Kusel.
- 3.33 Diese Maßnahmen sollen innerhalb der nächsten 3 Jahre durchgeführt werden.

4. Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes besteht bereits. Durch die Anbindung der Berliner Straße an die L 362 wird an zentraler Stelle der Anschluß des Baugebietes an eine klassifizierte Straße hergestellt und dadurch Ring- bzw. Durchgangsverkehr ermöglicht.

5. Kosten der Erschließung

Die der Stadt Kusel durch diese städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten betragen 350.000,-- DM.

6. Flächennutzungsplan

In dem z.Zt. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel wird das Bebauungsgebiet entsprechend ausgewiesen. Aus Gründen der zu verbessernden Verkehrserschließung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgängig.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als
- a) Reines Wohngebiet (WR) mit der gem. § 3 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung und den nach § 3 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen,
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzung und den nach § 4 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen,

- c) Mischgebiet (MI) mit der gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzung,
 - d) Gewerbegebiet (GE) mit der gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzung und den nach § 8 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen,
- festgesetzt.

- 1.2 Einzelwohngebäude mit weniger als 2 Vollgeschoßen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
- 1.3 Garagen sind im Baukörper der Wohnhäuser selbst, oder innerhalb der überbaubaren Flächen eingeschößig bis zu 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.
 - 1.31 Begründete Ausnahmen können für max. 3 Garagen bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.
 - 1.32 Garagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen, jedoch im Abstand von mindestens 5,00 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück gesonderte Abstellplätze nachgewiesen werden.
 - 1.33 Kellergaragen mit Einfahrtsrampen von der Straße her sind im Baugebiet nur dann zulässig, wenn die Einfahrtsrampen eine Neigung von 15 v.H. nicht überschreiten.
 - 1.34 Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.
- 1.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO können zugelassen werden. Sie dürfen 30 qm nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BauNVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

3. Bauweise

- 3.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingefafßt.
- 4.2 Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 4.3 Begründete Ausnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und für Garagen, sind nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig. Die Punkte 1.3 und 1.4 dieser textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

- 4.4 Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen und Türvorbauten im Sinne der §§ 17 Abs. 5 und 18 Abs. 4 LBauO vor die Baugrenzen ist zulässig.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.

6. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.

6.11 Die Dachneigungen betragen 30° . Es sind Abweichungen von 5° nach oben sowie nach unter erlaubt.

6.12 Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

- 6.2 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.

- 6.3 Alle Grundstücke können entlang der Straßen eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Soweit Stützmauern unbedingt erforderlich sind, sind sie in geringstmöglicher Höhe zu halten und ihre Sichtfläche mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.

7. Baugrundstücke

- 7.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

8. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

- 8.1 Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

- 8.2 Die Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung und von Nutzungen freizuhalten, die dem Gebietscharakter widersprechen. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländebeziehungen für Garagen und Versorgungsanlagen gewährt werden. Der Punkt 1.32 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

- 8.3 Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze und bodenständige Sträucher zu verwenden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

9. Verkehrsflächen

9.1 Die im Bebauungsplan angegebenen Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

9.2 Von der L 362 aus dürfen keine Zufahrten zu den Wohngrundstücken geschaffen werden.

10. Versorgungsflächen

10.1 Innerhalb der Schutzzone der 20 KV-Freileitung ist jegliche Bebauung untersagt.

10.2 Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung und der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, sind entsprechend den Punkten 1.4 und 4.3 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.

Kusel, im Oktober 1975
Verbandsgemeindeverwaltung:

(J ä g e r)
Bürgermeister

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 08.07.1976

Az.: 63/610-13-KUSEL 114

Kusel, den 08. JULI 1976



Kreisverwaltung

Im Auftrage:

