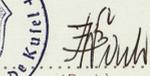


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

-  Baugebiet
Grundflächenzahl
Bauweise
-  Allgemeines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
-  Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 13 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 4 LBauO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)
-  Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. §§ 17 und 20 BauNVO)
-  Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)
-  Offene Bauweise - nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)
-  Offene Bauweise - nur Einzel-Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO)
-  Offene Bauweise - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (gem. § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO)
-  Dachneigung
-  Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
-  Wendeplatz
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
-  Grenze des genehmigten Bebauungsplanes des Teilbebauungsplanes "Ober dem Kirchhof" und "Am Feldborn" vom 15.10.1964.
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
-  Vorhandene (bestehende) Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene (unverbindliche) Grundstücksgrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 16, Abs. 4 BauNVO)
-  Stellung der bestehenden Wohngebäude - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
-  Bestehende Nebengebäude
-  Stellung der geplanten Wohngebäude - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
-  Vorhandene (bestehende) Grundstücke mit Flurstücks-Nummer
-  Höhenschichtlinien
-  Von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone (beschränkte Bauweise) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)
-  Maßangabe in Metern
-  Treppenweg
-  Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
-  Leitungs- und Fahrrecht

- Genehmigungsverfahren nach § 11 BBauG
- Verfahrensvermerke:
1. Der Stadtrat hat am 22.2.1979. die Aufstellung dieses 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplanes (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) beschlossen.
 2. Der Beschluß, diesen 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplan aufzustellen, wurde am 12.7.1979. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
 3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 20.7.1979. bei der Aufstellung dieses 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
 4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 12.7.1979. im „GESCHÄFTSANZEIGER“ der Verbandsgemeinde Kusel in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeföhrt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).
 5. Der Stadtrat hat am 20.3.1981. die Annahme und öffentliche Auslegung dieses 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 13.4.1981. (Arbeitstag) bis einschließlich 13.5.1981. (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2.4.1981. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BBauG).
Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7.4.1981. von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 Satz 3 BBauG).
Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 4 BBauG).
 6. Der Stadtrat hat am 25.2.1982. diesen 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

Kusel, im Februar 1981
In Vertretung:

(Bach)
Erster Stadtbeigeordneter

7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG i.V. mit § 147 Abs. 3 BBauG; § 123 Abs. 4 LBauO)

I. Ausfertigung
Genehmigt
mit Bescheid vom 01.07.1982
Az.: 63/G10-13-KUSEL/4i
Kusel, den 01. Juli 1982



Kreisverwaltung
Im Auftrag:


Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungs-Bescheid).

8. Der Stadtrat hat am die durch Auflagen in der Genehmigungsverföhung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBauG).
9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 22.7.1982. ortsüblich bekannt gemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG).

Mit dieser Bekanntmachung ist der 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).

den 10.8.1982
Kusel, im Februar 1981
In Vertretung:




(Bach)
Erster Stadtbeigeordneter

NACHRICHTLICH
Die beiliegende Begründung und die textlichen Festsetzungen sind mit Bestandteil dieses 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplanes.

STADT KUSEL
2. ÄNDERUNGS- UND 2. ERWEITERUNGSPLAN
ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN
„OBER DEM KIRCHHOF“
UND
„AM FELDBORN“
M 1 : 1 000

Bearbeitung:
INGENIEURBÜRO ASAL
Kaiserslautern, Fischerstr. 11

Proj.-Nr. : 64 / 79
Zeichen : Rh / Ge
Größe : 80 / 30
Kaiserslautern, im Juli 1979

Änderungsvermerke:
Ge 3. Okt. 79
Ge 17. Okt. 79
Ge 15. Feb. 81



BEGRÜNDUNG

zu dem 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplan des Teilbebauungsplanes "Ober dem Kirchhof und Am Feldborn" in der Stadt Kusel

1. Allgemeines

Die Stadt Kusel kommt durch die Änderung des Teilbebauungsplanes ihren Verpflichtungen nach, Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

2. Erfordernis der Planungsänderung

Eine Realisierung der Verbindungsstraße von Feldborn zu dem Christian-Böhmer-Weg ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Das gleiche gilt für die Bebauung südlich der Feldbornstraße an dem Steilhang.

Im einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) Für die Verbindung Feldbornstraße/Christian-Böhmer-Weg ist ein Treppenweg ausgewiesen.
- b) Für das Baugelände an dem Treppenweg wurden Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze eingeplant.
- c) Die Zufahrt des Grundstückes 1614/1 ist durch ein Weg- und Leitungsrecht gesichert, das im Bebauungsplan ausgewiesen ist.
- d) Die Feldbornstraße wurde teilweise nach Norden verschoben, um südlich der Erschließungsstraße eine Bebauung sicher zu stellen.
- e) Geringfügige Erweiterung des Planungsgebietes nach Norden, um hier entsprechend große Baugrundstücke realisieren zu können.
- f) Nutzungsänderung im westlichen Planungsbereich, da eine Bebauung in der Tal-lage nicht gegeben ist (Entsorgung).

3. Größe des Änderungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca 4,5 ha mit 20 Wohnbaugrundstücken, von denen bereits 12 bebaut sind.

4. Bauleitplanung

Das Plangebiet ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel als solches ausgewiesen.

Das Planungsvorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttretung dieses 2. Änderungs- und 2. Erweiterungsplanes des Teilbebauungsplanes "Ober dem Kirchhof und Am Feldborn" verliert der 1. Änderungsplan seine Rechtsgültigkeit.

6. Kostenschätzung

Die Kosten der Erschließung wurden geschätzt auf DM 435.000,--.

7. Finanzierung

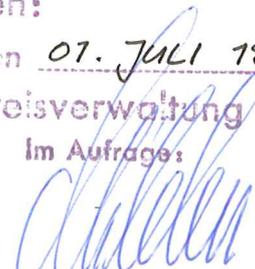
Die anteiligen Kosten der Stadt Kusel bzw. der Verbandsgemeinde werden über Rücklagen bzw. Darlehen finanziert.



Gesehen:

Kusel, den 07. JULI 1982

Kreisverwaltung

Im Auftrage:


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem 2. Änderungs- und Erweiterungswplan des Teilbebauungsplanes
"Ober dem Kirchhof und Am Feldborn" in der Stadt Kusel

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 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschößig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 1.2 Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 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 mindestens 5,50 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 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 (§§ 31 Abs. 1 und 9 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 1.4a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 und 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).

1.5 Schutzzone

Die Bebauung in der Schutzzone der Freileitung ist mit den Pfalzwerken bezüglich der Höhenlage und Gebäudehöhe abzustimmen.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

- b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der 8. Landesverordnung vom 4.2.1969 -GVBl. S. 78 - i.V. mit § 97 Abs. 2 Buchst. a LBO - alt - und §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 der Landesbauordnung -LBauO- neu)

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- 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

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
- b) 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) 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° - 30° die Höhe von 50 cm, bei 31° - 37° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette 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. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel 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 Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Brügersteig bzw. über angrenzenden Grundstücken errichtet werden. Sind zur Gebäudeabfangung Stützbauwerke mit größerer Höhe erforderlich, so sind sie terrassenförmig auszubilden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.



Kusel, im Februar 1981

In Vertretung:

[Handwritten signature]

(Bach)

Erster Stadtbeigeordneter

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

I. Ausfertigung Genehmigt

mit Bescheid vom 01.07.1982
Az.: 63/610-13-KUSSEL 14 i
Kusel, den 01. Juli 1982

Kreisverwaltung
Im Auftrage:

[Handwritten signature]

