

ÜBERHAUPT!
S. Händ. IV

Betr.: Stadt Kusel, Teilbebauungsplan "Rothelsbach",
Anderungsplan II

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der Änderungsplan II umfaßt einen Teilbereich des mit RE vom 27.7.1964, Az.: 421-521-Ku 61/9 genehmigten Teilbebauungsplanes "Rothelsbach"

1.2 Ziel und Inhalt dieses Änderungsplanes sind

- Regelung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet
- Herstellen der Übereinstimmung zwischen bestehender Planung und Entwicklungstendenzen
- Gestaltungsfreiheit in dem Maße zu ermöglichen, wie sie für die Nutzung der Grundstücke erwünscht und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vertretbar ist.

1.3 Die Aufstellung dieses Änderungsplanes wurde veranlaßt durch die Erkenntnisse beim eingeleiteten Verfahren zur Ordnung des Grund und Bodens

1.4 Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Die geplante A-Straße wird nicht mehr entlang dem Grundstück Pl.-Nr. 1283/2 geführt, sondern mit der Straße "Etschberger Weg" verbunden.
- Das Grundstück Pl.-Nr. 1283/2 wird nicht mehr für eine bauliche Nutzung ausgewiesen, da die Bebauung technisch schwierig und die Erschließung unwirtschaftlich ist.
- Die Baufläche im Bereich der derzeitigen Pl.-Nr. 1284 und 1285 wird durch eine Stichstraße erschlossen.

2. Flächengröße

Die Fläche des Änderungsgebietes beträgt 5,0 ha mit 10 freien Bauplätzen und ca. 15 Wohneinheiten.

3. Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen, soweit sie erforderlich sind, werden in einem Umlegungsverfahren durchgeführt, das bereits eingeleitet ist.

4. Erschließung

Die Erschließung, sowohl in verkehrs- als auch ver- und ent-sorgungstechnischer Hinsicht im Neubaugebiet, wird nach erfolgter Umlegung hergestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist sie vorhanden.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1 Die im Plan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.
- 4.2 Für die Höhenlage sind die örtlichen Gegebenheiten maßgebend. Sockelhöhen über 1,20 m sind nicht erlaubt.

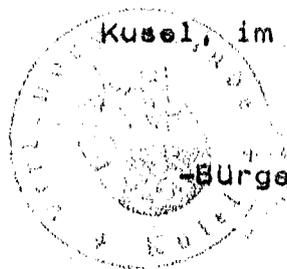
5. Äußere Gestaltung und Bauform

- 5.1 Es sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 5.2 Die Dachneigungen betragen 25° , 15° - 38° und 48° . Bei der Dachneigung 25° sind $\pm 5^{\circ}$, bei der Dachneigung 48° $\pm 3^{\circ}$ Abweichung zugelassen.
- 5.3 Kniestöcke sind nur bei Steildächern (48°) erlaubt. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Dachseite sein und die Traufe nicht unterbrechen. Kniestöcke dürfen die Höhe von 0,75 m, gemessen von OK Fußboden bis UK Fußpfette nicht überschreiten. Bei der Ausführung eines Kniestockes ist der Traufpunkt bis mind. 35 cm über OK Fußboden des Dachgeschosses herunterzuziehen.
- 5.4 Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.
- 5.5 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
- 5.6 Die Sockelmauern von Einfriedungen dürfen nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht oder ähnlich störendem Material ist untersagt. Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Natursteinmaterial zu verkleiden. Die Gesamthöhe bei den Einfriedungen, als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

6. Bepflanzungen und Außenanlagen

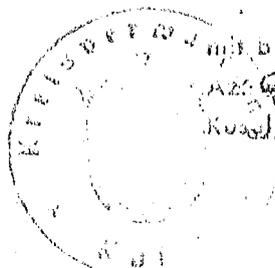
- 6.1 Die hausumgebenden Anlagen müssen sich dem Straßen- und Ortsbild unterordnen. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen.
- 6.2 Die Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländebedingungen für Garagen gewährt werden.
- 6.3 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Straßenkrone nicht überschreiten.

V. Auserfertigung
Genehmigt



Kusel, im Dezember 1976

-Bürgermeister-



mit Datum vom 26.10.1976
AZ 63/670-73-KUSEL 1/2c
Kusel, den 26. Okt. 1976

Kreisverwaltung

In Auftrag

[Handwritten signature]