



## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

### A KURZZEICHEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL. [GRZ]	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. [GFZ]
°E 35-40°		BAUWEISE	DACHNEIGUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO )

WA	II
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)	

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , §§ 11 21BauNVO )

II	HÖCHSTGRENZE DER VOLLGESCHOSSE ( gem. §§ 11, 21 BauNVO )
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ (gem. §§ 16,19 BauNVO)
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ (gem. §§ 16,20 BauNVO)

3. Bauweise , Baulinie , Baugrenze ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB , §§22 und 23 BauNVO )

○	OFFENE BAUWEISE
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

WA	II
BAUGRENZE	
35 - 40°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB )

G1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
----	------------------------

13. Planungen,Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB )

○	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN [P1]
○	ERHALTUNG VON BÄUMEN [P2]

15. Sonstige Planzeichen

MIT GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN TEILBEBAUUNGSPLANES "ROTHELSBACH" IV (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ÄNDERUNGSPLANES VI (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5 MASSANGABE IN METER

VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

▨	GEBÄUDE
—	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
556	FLURSTÜCKSNUMMER
▨	BÖSCHUNGEN
- - -	STRASSENRAND

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 21.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbaugebungsplan Rothelsbach", Änderungsplan VIII beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 08.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.07.2004 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 01.07. 2004 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.2004 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.

6. Der Stadtrat hat am 26.11.2004 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 11.02.2005 bis einschließlich 11.03.2005 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.2005 ortsüblich 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 21.01.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

8. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken einhaltende Stellungnahmen ein.

9. Der Stadtrat hat am 20.05.2005 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO)

Kusel, 23.06.2005

*[Signature]*  
-Stadtbürgermeister-

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kusel, 30.06.2005

*[Signature]*  
-Stadtbürgermeister-

11. 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 14.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 18.07.2005

*[Signature]*  
-Bürgermeister-

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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.

# TEILBEBAUUNGSPLAN "Rothelsbach", Änderungsplan VIII STADT KUSEL

PLANUNG  
DECKER INGENIEURE GmbH  
66869 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/9244-0  
Maßstab 1 : 500  
26.01.2005

## **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 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

### **1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** ( § 9 BauGB u. BauNVO )

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

##### **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)

##### **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

##### **Geschossflächenzahl** (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. Planzeichnung) sind die Flächen von Garagengeschossen, selbst wenn sie ein Vollgeschoss darstellen, nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

##### **Anzahl der Vollgeschosse** (§ 16 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 u. § 23 BauNVO )

##### **Bauweise**

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

## **Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist talseitig auf 6,5 m beschränkt. Bezugspunkt ist der Wand-Dachschnitt, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

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

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

Im Bereich zwischen der L362 und der Baugrenze ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

### **1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten von Flurstück 1067/4 gem. Planzeichnungen auf Flurstück 1067/3 neu festgelegt.  
Die Nutzung der bestehenden Privatstraße Flurstück 1067/2 wird zugunsten Fl. St. 1067/4 formal erweitert.

### **1.6 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **Ö1**

Die zur L 362 geneigte Böschungsfläche ist in das Eigentum des Straßenbaulastträgers gemäß Planeintrag als öffentliche Grünfläche zu übertragen. Die öffentliche Grünfläche ist zu mind. 50 % wieder mit einheimischen Sträuchern gem. Artenliste 2 zu bepflanzen.

**1.7 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

**P1**

Auf der privaten Freifläche sind 3 Obstbäume in 2x verpflanzter Qualität aus der beiliegenden Artenliste b) anzupflanzen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Im Bereich der im Leitungsrecht verlegten Leitungen ist auf tiefwurzelnde Pflanzungen zu verzichten, ggf. sind Wurzelschutzmaßnahmen einzubringen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann 5m in der Längsachse abgewichen werden. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgt.

**P2**

Die Erhaltung der Laubbäume und Sträucher Nordöstlich der Bebauung wird hiermit festgesetzt.

Bei Verlust von Pflanzen des Bestandes sind diese durch Pflanzen aus der Artenliste 2 zu ersetzen.

## **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**

Außer reine Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen von 35° bis 40° gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

#### **Materialien im Dachbereich**

Es sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Die Farbe ist im Rahmen der umgebenden Bebauungen in den Tönen Rot-rotbraun o. antrazith möglich.

#### **Belichtung des Dachraumes**

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem Gebäude zulässig.

#### **Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche Baulicher Anlagen**

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben und glasiertem Material untersagt.

### 3. HINWEISE

#### **Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **Baugrund**

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

#### **Bodenschutz**

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

Gemäß § 2 LABfWAG i.V. mit § 1 LABfWAG ist insbesondere der Träger der Bauleitplanung verpflichtet, vorbildlich zur Förderung der Kreislaufwirtschaft beizutragen.

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.

#### **Wasserwirtschaftliche Belange**

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).

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in diesem Fall in Zisternen

Hierbei müssen Zisterne mit 5 m<sup>3</sup> Speicher-Volumen pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche dem Baugrundstück vorgehalten werden sowie einen für das Grundstück

schadlosen Überlauf mit Anschluss an die örtliche Kanalisation besitzen.

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

Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den befestigten Flächen der Baugrundstücke darf kein Oberflächen- bzw. Drainagewasser auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen geleitet werden.

### **Altablagerungen und Altstandorte**

Über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit keine Informationen oder Verdachtsmomente vor.

Auf die Untersuchungspflicht des Trägers der Bauleitplanung bzw. die gegebenenfalls relevante Kennzeichnungspflicht wird hingewiesen.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommener archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

#### 4. ANHANG (Pflanzliste)

##### a) Laubbäume/Sträucher

###### Laubbäume für den Vorgarten

###### Artenliste 1:

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeinde Esche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petrae - Traubeneiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winderlinde

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

###### Feldgehölze für die Randbereiche

###### Artenliste 2:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Rosa canina - Hundsrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100 - 125 cm Höhe

##### b) Obstbäume

Alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10 - 12,  
Stammhöhe von mindestens 1,60, ist zu erreichen):

###### 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 Festsetzung:

Kusel, den 30.06.2005



.....  
Stadtbürgermeister

