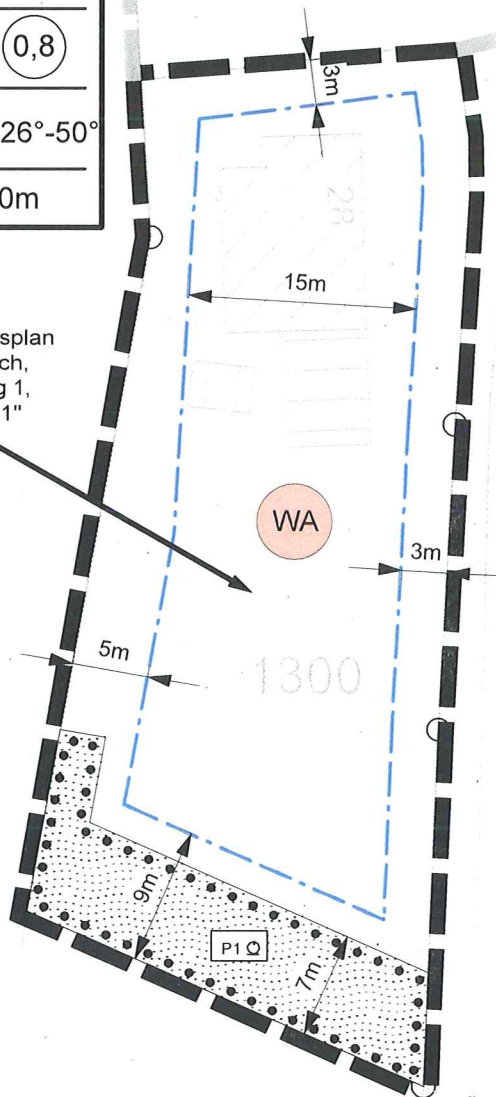


# Teilbebauungsplan „Rothelsbach, Erweiterung 1, Änderung 1“

WA	II
0,4	0,8
ED	26°-50°
FH 10m	

Teilbebauungsplan  
„Rothelsbach,  
Erweiterung 1,  
Änderung 1“



## 1.0 Planzeichen (§9 BauGB)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Erweiterungsbereichs

1.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§16 u. § 22 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

FH: 10m Zulässige Firsthöhe

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Feldgehölze

1.6 Umgrenzung für Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

## 2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze

995/37 Flurstücksnummer

15 Maßangabe in Meter



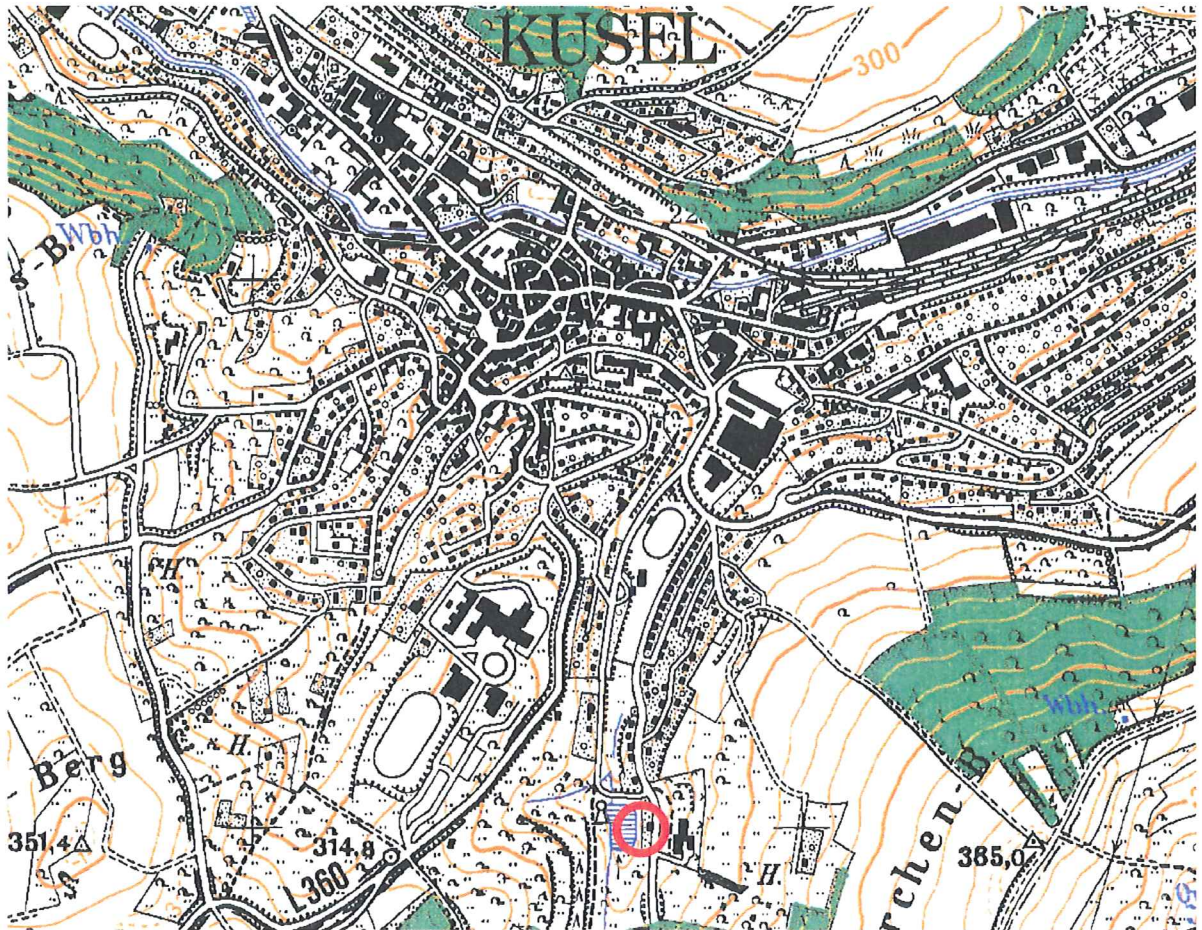
M 1:500

Donnerstag, 4. März 2010

# Teilbebauungsplan

## „Rothelsbach, Erweiterung 1, Änderung 1“ (Stadt Kusel)

März 2010



### Bearbeitendes Büro:

Decker Ingenieure GmbH  
Ingenieurbüro für Hochbau, Städtebau, Tiefbau  
Am neuen Berg 17  
66869 Kusel

**Teilbebauungsplan**  
**„Rothelsbach, Erweiterung 1, Änderung 1“**  
**(Stadt Kusel)**

**Kapitel 1 – Begründung zum Bebauungsplan**

**Kapitel 2 – Textliche Festsetzungen mit  
Hinweisen**

**Kapitel 3 – Verfahrensvermerke**

**Kapitel 4 – Plandarstellung mit Legende**

# Kapitel 1

## Begründung zum Teilbebauungsplan **„Rothelsbach, Erweiterung 1, Änderung 1“ (Stadt Kusel)**

### Inhalt

1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)
2. Geltungsbereich – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)
3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes
4. Angestrebte Bebauung
5. Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Grünplanerische Maßnahmen
8. Umweltbericht
9. Flächenbilanzierung
10. Auswirkungen der Planung

## 1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt Kusel plant über eine einfach Planänderung den bestehenden Teilbebauungsplanes „Rothelsbach, Erweiterung 1“ aus dem Jahre 1966 neu städtebaulich zu regeln. Der westliche Teil der betroffenen Parzelle ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im östlichen Teilbereich ist eine Bebauung zurzeit nicht zugelassen. Städtebaulich ist jedoch auch in diesem Bereich eine Bebauung sinnvoll, um den Straßenraum gegenüber dem VDK-Heim räumlich zu schließen. Hierfür müssen Änderungen bzgl. der bestehenden textlichen Festsetzungen und des Planteils im Teilbebauungsplan vorgenommen werden, um die geplante Nutzungsänderung zu realisieren. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, kommt das vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zur Anwendung.

## 2. Geltungsbereich – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von 0,14 ha umfasst den bestehenden Teilbebauungsplanes „Rothelsbach, Erweiterung 1“ der Stadt Kusel. Mit der Änderung sollen in diesem südöstlichen Randbereich der Stadt Kusel die Bebauung beidseitig des Etschberger Weges vollständig bis zum Ortsrand ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich lässt sich grob umgrenzen:

- im Norden durch ein vorhandenes Einfamilienhaus
- im Westen durch eine Weiheranlage
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland mit Obstbäumen)
- im Osten durch den Etschberger Weg

Die exakte Grenze des Änderungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt.

Teilflächen: 1300

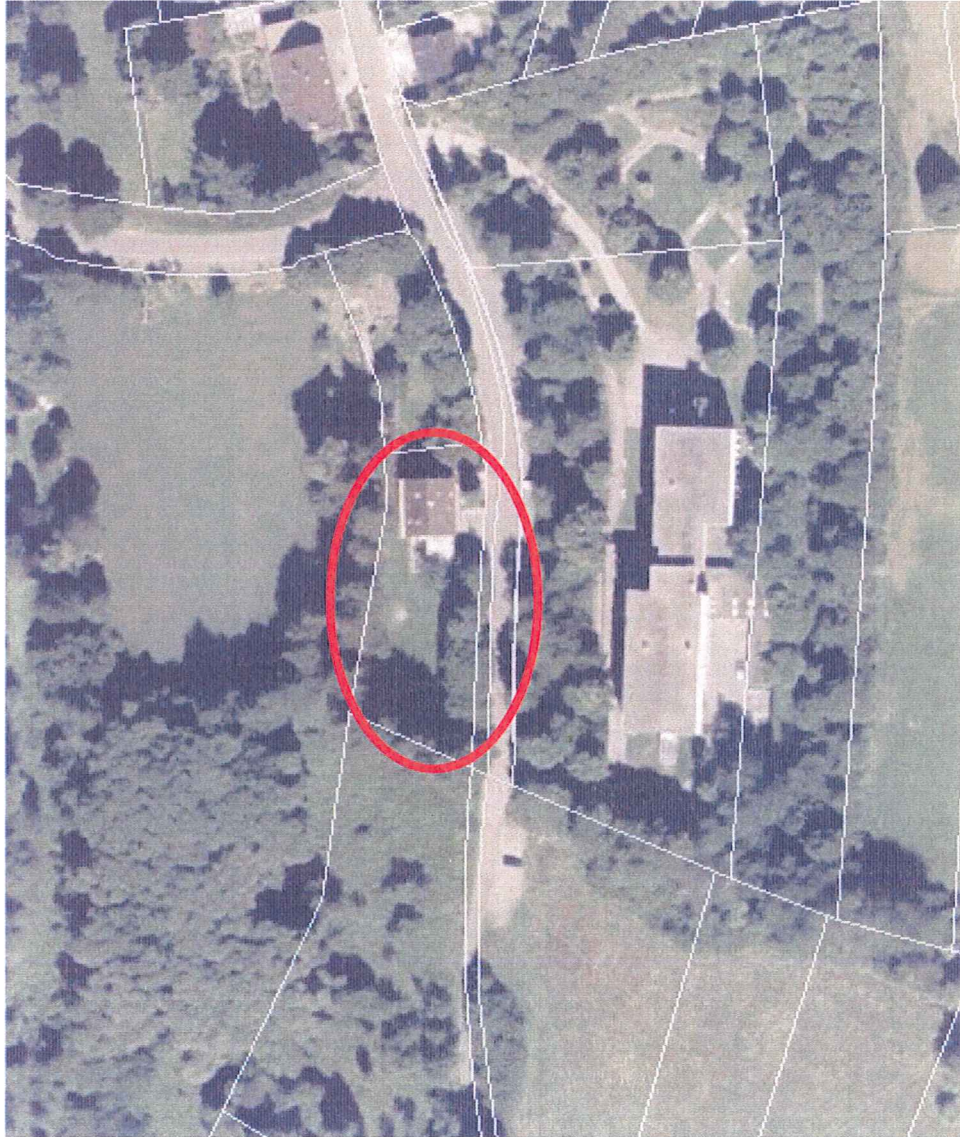
Der geplante Änderungsbereich ist in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Jedoch ist schon derzeit Wohnbebauung westlich der Erschließungsstraße vorhanden, sodass bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Gebietstypänderung nachrichtlich übernommen werden kann. Aus städtebaulichen Gründen steht einer Gebietstypänderung an dieser Stelle nichts im Wege.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Kusel

### 3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Das im Änderungsbereich befindliche Grundstück wird als Scherrasen mit Freizeitcharakter für das nördlich angrenzende Einfamilienhaus genutzt (siehe Luftbild).



LIS: SGD Nord 2004

### 4. Angestrebte Bebauung

Die Änderung des Teilbebauungsplanes „Rothelsbach, Erweiterung 1“ wird mit dem Ziel erstellt eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Dabei soll das Plangebiet in funktionaler, gestalterischer und landespflegerischer Hinsicht in die bestehende Ortsrandlage und in die Landschaft integriert werden.

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in Stadtrandlage bei Nutzung schon vorhandener Infrastruktureinrichtungen

- Anlage einer straßenorientierten Bebauung zwecks Stärkung eines geschlossenen Straßenraumes und kurzen Zufahrten und Wegen zu den Gebäuden und Garagen

### Planinhalte mit Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird die Baufläche als WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Damit will die Stadt Kusel vor allem dem Wohnbedarf im Bestand nachkommen und ihr Innenentwicklungspotential an dieser Stelle nutzen.

Städtebauliches Ziel ist es, eine nah an den Straßenraum rückende Bebauungszone zur Ausbildung eines von den Gebäuden dominierten Straßenraumes zu erreichen. Gleichzeitig soll die Länge der Zufahrten zu den Gebäudestrukturen minimiert werden, um dem städtebaulichen Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden planerisch zu entsprechen. Anstelle einer bisher eingetragenen Baulinie wird mit einer Baugrenze gearbeitet, um der tatsächlichen Bebauung Rechnung zu tragen sowie mehr Spielraum den zukünftigen Bauherren zu ermöglichen. Das Baufeld erhält daher eine Tiefe von ca. 15 m, die zwingend erforderliche Vorgartenzone wird auf 3m beschränkt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl vorgesehen von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Bei einer noch unbebauten Grundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup> ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend um eine sinnvolle Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig einer unnötigen Versiegelung von Flächen entgegenzuwirken.

Mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 2 Vollgeschossen sowie einer Begrenzung der max. Firsthöhe auf 10m wird sowohl der ortsüblichen Bauweise in der Nachbarschaft Rechnung getragen, als auch eine flächensparende, einheitlich kompakte Bauweise ermöglicht und eine für den Standort landschaftsräumlich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude **auf maximal 2 begrenzt**. Dies entspricht auch der im angrenzenden Quartier überwiegend üblichen Anzahl und ermöglicht das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Es soll hiermit die städtebauliche Einbindung des geplanten Wohngebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet werden. Große Wohnkomplexe mit 3 Wohneinheiten und mehr würden störend wirken, zu große Gebäudevolumen ermöglichen und der benachbarten Siedlungsstruktur widersprechen.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern soll eine Durchgrünung des Gebietes begünstigen.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbgestaltung, Einfriedungen, Art der Bepflanzung) wurde angestrebt, eine gestalterische Entwicklung über zentrale Eckdaten zu erreichen, die dem bestehenden Stadtbild angemessen ist und dieses in verträglicher Weise ergänzt. Die Festsetzungen bieten den Bauherren einen breiten Gestaltungsspielraum, sollen zugleich aber ein abgestimmtes und in seinen Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs gewährleisten.



## 5. Erschließung

Das neu zu bebauende Grundstück mit ca. 700 qm ist durch die bestehende Erschließungsstraße Etschberger Weg voll erschlossen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### **Allgemein**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie Löschwasser wird durch Anschluss an die vorhandenen Stadtnetze gesichert.

### **Energie**

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen, durch Ankopplung an das vorhandene Stadtnetz, mit elektrischer Energie versorgt.

### **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die vorhandenen Stadtnetze.

Als Empfehlung aus ökologischer Sicht und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) ist das Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten (in Form von Zisternen, Teichen und vergleichbaren baulichen Anlagen). Dies wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Zusätzlich ist auch eine Nutzung des unverschmutzten Oberflächenwassers als Brauchwasser sinnvoll. Die Überläufe dieser Anlagen dürfen in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## 7. Grünplanerische Maßnahmen

Aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen wurden folgende grünordnerische Maßnahmen im Gebiet festgesetzt:

### **7.1 Eingrünung des Baugebietes**

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Eingrünung der geplanten Bebauung erforderlich. Deshalb sind in den Randbereichen der zukünftigen Bebauung Anpflanzungsflächen (siehe private Grünfläche P1) für einheimische Sträucher und Bäume vorgesehen in einer Größenordnung von ca. 200 m<sup>2</sup>. Über ein Erhaltungsgebot sind bestehende Bäume dauerhaft zu erhalten.

### **7.2 Durchgrünung des Baugebietes**

Ebenfalls einer angemessenen Durchgrünung der vorgesehenen Neubebauung dienen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach denen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen ist.

## 8. Umweltbericht

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1 Abs. 6 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

Auf eine UVP-Vorprüfung nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2 konnte verzichtet werden, da sich die Gebietsgröße unter den vom Gesetzgeber für eine Vorprüfung geforderten zwei Hektar reale Baulandfläche (= Baulandfläche x 0,8 GRZ) bewegt.

Durch die vorgesehene Bebauung werden geringwertige Scherrasenflächen versiegelt, die nur eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz darstellen, sodass auf einen naturschutzfachlichen Beitrag verzichtet werden kann. Die stattfindende Neuversiegelung von bis zu maximal ca. 280 m<sup>2</sup> (700m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 0,4 GRZ) ist auszugleichen. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort festgesetzt ist, sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vernachlässigbar. Die Bodenfunktionen werden jedoch nachhaltig beeinträchtigt. Deshalb werden am südlichen Grundstücksrand Pflanzflächen für Gehölze vorgesehen (ca. 210 m<sup>2</sup>), um hier einen angemessenen Ausgleich für den Naturhaushalt zu erzielen. Gleichzeitig dienen die Pflanzflächen der Neugestaltung des Landschaftsbildes (angemessene Eingrünung des Stadtrandes).

Insgesamt sind die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dazu in der Lage den Eingriff zu kompensieren. Auf eine gesonderte Erstellung eines naturschutzfachlichen Fachbeitrages kann aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs verzichtet werden.

## 9. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst insgesamt eine Fläche von 0,14 ha.

## 10. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Teilbebauungsplanes „Rothelsbach, Erweiterung 1“ möchte die Stadt Kusel ein bisher ungenutztes Baugrundstück in Stadtrandlage einer Nutzung zuführen. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Aufgrund der geringen Flächengröße der vorgesehenen Neubebauung, den vorgesehenen textlichen Festsetzungen sowie der bestehenden Naturausstattung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die vorhandenen städtebaulichen Belange und die Umweltbelange zu befürchten.

## **Kapitel 2**

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Allgemeines Wohngebiet gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### **1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Im Baugebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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

#### **1.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)**

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind:

Firsthöhe: 10m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes.

#### **1.5 Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### **1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12,14 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen dabei die hintere Baugrenze bzw. Baugrenzflucht nicht überschreiten (Unzulässigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich). Im Bereich von Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,50 Meter zurückgesetzt sein (Freihalten von Stauraum).

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

#### **1.7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 und Nr.20 BauGB)**

Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 50 Liter Oberflächenwasser je m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche (mittels Zisternen, Teichanlagen o.ä.) zurückzuhalten oder zu verdunsten. Die Überläufe dieser Anlagen dürfen in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

#### **1.8 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Private Grünflächen

P1: Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

#### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Fläche P 1 mit Erhaltungsgebot:

Auf diesen Flächen sind zwei- bis dreireihige Feldgehölze mit Überhältern dauerhaft aufzubauen über die punktuelle Anpflanzung von Bäumen 2.Ordnung sowie einheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste).

Vorhandene Baumstrukturen sind zu erhalten und zu integrieren. Bei Abgängigkeit einzelner Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen (Hochstämme) vorzunehmen. Die Ränder der Gehölzstreifen sind als Säume zu entwickeln (max. 2malige Mahd pro Jahr).

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBau0)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)**

#### **Dachformen und Dachneigungen**

Unzulässig sind Flachdächer und Tonnendächer. Die zulässige Dachneigung darf 26° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen wird keine Dachneigung und keine Dachform festgesetzt.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Einschnitte wie z.B. Gauben oder Dachterrassen sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. In der Addition darf die Gesamtbreite der Aufbauten und Einschnitte nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

#### **Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche sowie unglasierte Klinker, Natursteine und Holzfassaden zulässig. Kunststofffassaden sind generell verboten.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der gewerblichen Leistung zulässig.

Blinkende, grell leuchtende oder sonst wie nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **2.2 Einfriedungen und sonstige feste Einbauten**

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzaun entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist als Einfriedung unzulässig.

### **2.3 Begrünung der Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBau0)**

#### **Private Freiflächen**

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen.

#### **Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Listen zu wählen.

### **2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä).

### **2.5 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB sowie § 88 Abs. 1 Nr.7 LBau0)**

Für alle festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet dient die folgende Pflanzliste als Orientierung:

#### **Für die Vorgarten- und Straßenbäume:**

**Acer platanoides – Spitzahorn**

**Aesculus hippocastaneum - Gemeine Roßkastanie**

**Fraxinus excelsior - Gemeine Esche**

**Tilia cordata – Winterlinde**

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

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Straßenbereich im Laufe von 7-10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Metern aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Bei der Bepflanzung einzelner Straßenzüge sollte nur jeweils eine Art zur Verwendung kommen.

Für den Aufbau von Feldgehölzen, Strauchanlagen und Hecken ist auf folgende Arten zurückzugreifen:

**Cornus sanguinea - Roter Hartriegel**

Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen, 150-200cm Höhe

### 3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen werden. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

3.2 Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

3.3 Sollte die künftige Bebauung innerhalb der Baugrenze den 10m – Schutzbereich des „VDK-Weiher“ (Gewässer 3.Ordnung) berühren, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 Abs.1 LWG, bzw. bei Gebäuden das wasserrechtliche Einvernehmen nach § 76 Abs.6 LWG erforderlich. Hierzu sollte die Untere Wasserbehörde frühzeitig in die Planung einbezogen werden.

3.4 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.

3.5 Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

3.6 Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

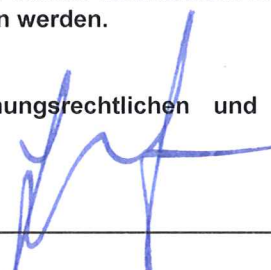
3.7 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

3.8 Die Rückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, das ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht.

3.9 Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

Kusel, den 15. 3. 2010 Bürgermeister \_\_\_\_\_



### Kapitel 3 - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 21.11.2008 die Aufstellung des "Teilbebauungsplanes Rothelsbach, Erweiterung I, Änderung I" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.02.2009 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.04.2009 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.04.2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 21.08.2009 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.
7. Der Stadtrat hat am 21.08.2009 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, haben in der Zeit vom 18.12.2009 bis einschließlich 18.01.2010 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden am 10.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).  
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.11.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
9. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt ein.
10. Der Stadtrat hat am 19.02.2010 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

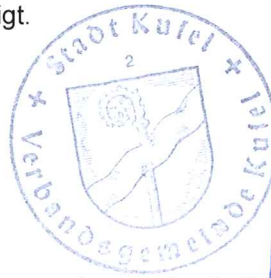
Kusel, 04.03.2010



.....  
-Stadtbürgermeister-

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

Kusel, 15.03.2010



  
-Stadtbürgermeister-

12. 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 ...08. 04. 2010... 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 Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 12. 04. 2010



  
-Bürgermeister-