



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA II	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 4 BauNVO)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND §§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BauNVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 LBauO)
0.4 (OB)	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BauNVO I.V. MIT §§ 17 UND 19 BauNVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BauNVO I.V. MIT §§ 17 UND 20 BauNVO)
° (ED)	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 22 ABS. 2 BauNVO)	NUR EINZEL-UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 22 ABS. 2 BauNVO)

- 15°-38° DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 86 ABS. 1 UND 7 LBauO)
- VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO)
- STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE -FIRSTRICHTUNG- (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- 330 HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN
- WP WENDEPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- BISHERIGE BAUGEBIETSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
- 18/3 VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- 15.0 MASSANGABE IN METER
- 20 KV-FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BauGB)
- TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauGB)
- ▲ GRUNDSTÜCKSEIN - BZW. AUSFAHRT
- UMGRENZUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHST. a, BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 21.07.1987 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- 2 Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.09.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 3 Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.11.1987 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Soweit die fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen enthielten, wurden diese während der Entwurfsphase behandelt. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.
- 4 Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 03.12.1987 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 5 Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 31.03.1988 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht und der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.1988 (Arbeitstag) bis einschließlich 16.06.1988 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.1988 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat/Gemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- 6 Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 05.07.1988 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO).

Pfeffelbach, den 15.08.1988



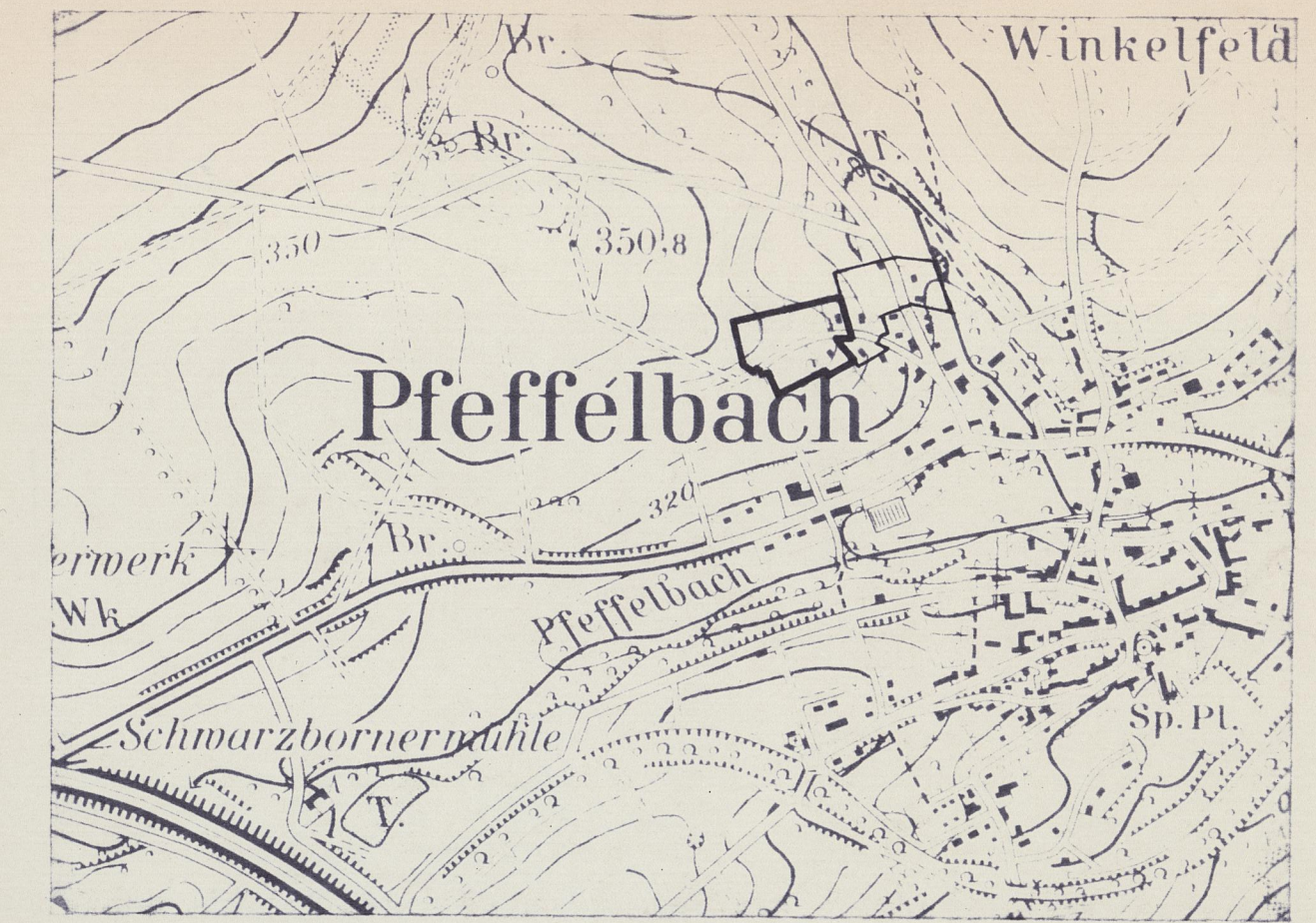
Ortsbürgermeister

I. Ausfertigung
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Es bestehen keine Rechtsbedenken
Az.: 62/610-13/PFEFFELB. 5
Kusel, den 24.10.88
Im Auftrage



Kusel, den 04.11.1988

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M=1:10 000

ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH
BEBAUUNGSPLAN „ERNTEWEG“
ERWEITERUNG I

M=1:1000

GEÄND. IM DEZEMBER 1987
KUSEL, IM NOVEMBER 1987
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
-BAUABTEILUNG-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Baugesetzbuch -BauGB- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung :
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschößig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 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.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 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.

1.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz).

- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.4 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig.

1.5 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung ist von hohem Aufwuchs freizuhalten; die beschränkte Errichtung von Gebäuden ist zulässig, wenn der zuständige Versorgungsträger zustimmt und der Brandschutz gewährleistet ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i.V. mit § 86 Landesbauordnung -LBauO-

2.1 Dachformen

- a) Zugelassen werden geneigte Dächer (z.B. Sattel- und Walmdächer).
- b) Nicht ortsübliche Dachformen (z.B. Pultdächer) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit dem Gesamtbild in Einklang stehen.
- c) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.
- d) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

2.2 Dachneigungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur aus kleinteiligem Deckungsmaterial in einem Farbton bestehen, der das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung prägt.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 38° die Höhe von 40 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 sowie in nicht ortsüblichen Materialien untersagt.

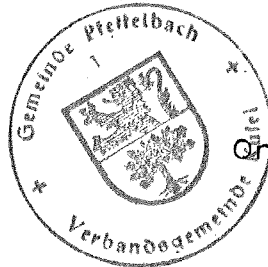
2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden; die Gesamthöhe darf 0,80 m nicht überschreiten. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Festsetzungen. Maschendrahtzäunungen, Betonelemente und ähnliches Material werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zugelassen.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Festsetzungen.

Pfeffelbach, im Dezember 1987



(Schulz)
Ortsbürgermeister

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

I. Ausfertigung

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 24.10.88
Az.: 62/610-131
PFEFFELB. 5