



ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "PFARRACKER-KRUMMENAU"  
 TEIL A  
 ÄNDERUNGSPLAN I M=1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA II	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND § 4 BAUVVO)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND §§ 16 ABS 2 NR 3 UND 18 BAUVVO I.V. MIT § 2 ABS 4 LBAUG)
0.4 (0.8)	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND § 16 ABS 2 NR 2 BAUVVO I.V. MIT §§ 17 UND 19 BAUVVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND § 16 ABS 2 NR 1 BAUVVO I.V. MIT §§ 17 UND 20 BAUVVO)
○ △	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG UND § 22 ABS 2 BAUVVO)	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG UND § 22 ABS 2 BAUVVO)
15-48°	DACHNEIGUNG (§ 9 ABS 4 BBAUG I.V. MIT §§ 97 LBO-ALT- UND 129 ABS 4 SATZ 1 UND 124 LBAUG-NEU)	
—	BAUGRENZE (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG UND § 23 ABS 1 UND 3 BAUVVO)	
—	VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
—	STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE-FIRSTRICHTUNG- (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG)	
—	BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG	
—	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS 1 NR 11 BBAUG)	
—	STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS 1 NR 11 BBAUG)	
—	HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN	
—	GRENZE DER NUTZUNGSART	
—	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE	
—	TRAFOSTATION (§ 9 ABS 1 NR 12 BBAUG)	
—	20 KV-FREILEITUNG MIT MASTEN UND SCHÜTZSTREIFEN (§ 9 ABS 1 NR 13 BBAUG)	
—	AUSZUSPARENDE FLÄCHE FÜR ELEKTR. VERSORGENSANLAGEN (FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF)	
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS 7 BBAUG)	
—	GRENZE DER SPÄTEREN ERWEITERUNG -TEIL B-	
—	SONDERBAUFLÄCHE (ANLAGEN I.S. DES § 4 ABS 2 NR 3 UND ABS 3 NR 3 BAUVVO)	

KUSEL, DEN 7. MAI 1981  
 VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
 -BAUABTEILUNG-

GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 11 BBAUG

- Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 15.4.1981 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BBAUG).
  - Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.4.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 Satz 2 BBAUG).
  - Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 5.10.1981 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs.5 BBAUG).
  - Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 21.5.1981 im „GESCHÄFTS-ANZEIGER“ der Verbandsgemeinde Kusel in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 2a Abs.1, 2 und 3 BBAUG).
  - Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 30.9.1982 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2a Abs.6 Satz 1 BBAUG).
- Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 13.11.1982 (Arbeitstag) bis einschließlich 15.12.1982 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2a Abs.6 Satz 1 BBAUG).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 4.11.1982 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs.6 Satz 2 BBAUG).
- Die nach § 2 Abs.5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1982 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs.6 Satz 3 BBAUG).
- Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat/Gemeinderat am 13.11.1982 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 15.12.1982 mitgeteilt (§ 2a Abs.6 Satz 4 BBAUG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 21.1.1983 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBAUG).

Pfeffelbach, den 15.4.1982



*[Signature]*  
 Ortsbürgermeister

- Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG i.V. mit § 147 Abs.3 BBAUG)

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 16.5.83  
 Az. 62/610-13-PFEFFELBACH/3a

Kusel, den 16.5.83



*[Signature]*  
 Im Auftrage

B-Plan  
 „Pfarracker-Krummenau“  
 TEIL A, I, P1

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

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 26.5.1983 die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBAUG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs.3 BBAUG).
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 26.5.1983 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBAUG).

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBAUG).

Kusel, den 3.6.1983  
 Verbandsgemeindeverwaltung



*[Signature]*  
 Bürgermeister

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzung und den nach § 4 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen festgesetzt.

1.2 Einzelwohngebäude mit weniger als 2 Vollgeschossen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

1.3 Garagen sind im Baukörper der Wohnhäuser selbst, oder innerhalb der überbaubaren Flächen eingeschobig bis zu 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.

1.31 Begründete Ausnahmen können für max. 3 Garagen bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden

1.32 Garagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen, jedoch im Abstand von mindestens 5,50 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück gesonderte Abstellplätze nachgewiesen werden.

1.33 Kellergaragen mit Einfahrtsrampen von der Straße her sind im Baugebiet nur dann zulässig, wenn die Einfahrtsrampen eine Neigung von 15 v.H. nicht überschreiten.

1.34 Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

1.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO können zugelassen werden. Sie dürfen 30 qm nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BauNVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingefafßt.
- 4.2 Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 4.3 Begründete Ausnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO und für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig. Die Punkte 1.3 und 1.4 dieser textlichen Festsetzungen sind zu beachten.
- 4.4 Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen und Türvorbauten im Sinne der §§ 17 Abs. 5 und 18 Abs. 4 LBauO vor die Baugrenzen ist zulässig.

#### 5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.
- 5.2 Die maximale Höhe des EG-Fußbodens über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf bis zu 1,20 m betragen.

#### 6. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.
  - 6.11 Die Dachneigungen betragen  $15^{\circ}$  -  $48^{\circ}$ .
  - 6.12 Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- 6.2 Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit  $48^{\circ}$  Dachneigung zugelassen.
  - 6.21 Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Dachseite sein und die Traufe nicht unterbrechen.
- 6.3 Kniestöcke sind unter der Voraussetzung zulässig, daß
  - a) bei Dachneigungen  $15^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  die untere Traufkante höhengleich mit dem Fußboden und die obere Traufkante höchstens 35 cm höher liegt,
  - b) bei Dachneigungen über  $38^{\circ}$  die untere Traufkante 35 cm und die obere Traufkante höchstens 50 cm über dem Fußboden des DG liegt.
- 6.4 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.

6.5 Alle Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. Soweit Stützmauern unbedingt erforderlich sind, sind sie in geringstmöglicher Höhe zu halten und ihre Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.

## 7. Baugrundstücke

7.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

## 8. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

8.1 Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

8.2 Die Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung und von Nutzungen freizuhalten, die dem Gebietscharakter widersprechen. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländeverhältnissen für Garagen und Versorgungsanlagen gewährt werden. Der Punkt 1.32 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

8.3 Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze und bodenständige Sträucher zu verwenden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

## 9. Versorgungsflächen

9.1 Innerhalb der Schutzzone der 20 KV-Freileitung und der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist jegliche Bebauung und Baumwuchs untersagt.

9.2 Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung und der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, sind entsprechend den Punkten 1.4 und 4.3 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.



Pfeffelbach, den 7. Mai 1981

*[Handwritten signature]*  
-Ortsbürgermeister-

### Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.