



- LEGENDE:**
- 20 kV - Freileitung
 - Flächen f. Gemeinbedarf - Anlagen f. kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB und §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
 - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG und §23 Abs.1 und 3 BauNVO)
 - Schutzzone für 20 KV-Freileitung
 - Bemaßungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfarracker-Krummenau, Teil A, Änderungsplan I"
 - Bachlauf
 - vorhandene (bestehende) Flurstücksgrenze
 - Straßenbegrenzungslinie

WA	II
GRZ	GFZ
0.4	0.8
15° - 48'	o - ED
TH	TH

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Pfeffelbach hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfarracker-Krummenau, Teil A, Änderungsplan II, Erweiterung I" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 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 13.03.2007 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 18.05.2007 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 09.05.2007 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Ortsgemeinderat 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 27.08.2007 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.
7. Der Ortsgemeinderat hat am 27.08.2007 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 12.10.2007 bis einschließlich 12.11.2007 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden am 04.10.2007 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 24.09.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
9. Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt ein. Der Ortsgemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung fristgemäß abgegebene Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt am 10.12.2007 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die diese Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
10. Der Ortsgemeinderat hat am 10.12.2007 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

Pfeffelbach, 14.12.2007

Ortsgemeinde Pfeffelbach
 -Ortsbürgermeister-

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

Pfeffelbach, 21.12.2007

Ortsgemeinde Pfeffelbach
 -Ortsbürgermeister-

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 02.10.2008 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, 06.10.2008

Verbandsgemeinde Kusel
 -Bürgermeister-

Ortsgemeinde Pfeffelbach

Pfarracker - Krummenau, Teil A
 Änderungsplan II, Erweiterung I
 in der Ortsgemeinde Pfeffelbach

Lageplan M. 1:1000

Kusel, November 2007 VG Bauabteilung

Bebauungsplan "Pfarracker - Krummenau, Teil A, Änderungsplan II, Erweiterung I"

Ortsgemeinde Pfeffelbach

Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Bauabteilung -

Kusel, im November 2007

Harald Peeß

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als **WA** -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gleichzeitig wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf -zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- bestimmt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf **2** festgesetzt.

1.2.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planteil.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

In der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzzone der Freileitung sind weder überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, noch Nebenanlagen zulässig.

1.3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke (Hofeinfahrten, Stellplätze, Wege und dergleichen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Flächen im Bereich der Schutzstreifen zu den jeweiligen Versorgungsleitungen sind grundsätzlich von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Im Falle einer Bepflanzung mit niedrigwachsenden Hecken oder Sträuchern darf eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschritten werden.

Derzeit reichen aufgefüllte und geschottete Flächen einschließlich einer Wallschüttung als Hochwasserschutz auf dem Flurstück 208/2 bis unmittelbar an den biotopkartierten und nach § 28 LNatSchG besonders geschützten Bachlauf. Die teilversiegelten Flächen werden im unmittelbaren Bereich des Bachlaufes zurückgebaut. Ferner wird der Erdwall aus dem unmittelbaren Gewässerbereich zurückgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1 Dachformen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 15 - 48° zulässig.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben zulässig. Die horizontale Länge einzelner Aufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Summe der horizontalen Länge der Aufbauten darf zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche sowie unglasierte Klinker und Natursteine zulässig.

Komplette Holzfassaden und Holzhäuser sind unzulässig. Holzverkleidungen im Giebdreieck und Kniestockbereich sind zulässig.
Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

2.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Innerhalb dieser Gesamthöhe von 1,20 m sind Sockelmauern bis 40 cm Höhe zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

Es ist ein Sicherheitsabstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.7 Stützmauern

Stützmauern, Pflanzringe und ähnliche Stützelemente sind zulässig sofern sie konstruktiv erforderlich sind.

3 Hinweise und Empfehlungen

- 3.1 Bei gezielten, punktuellen Versickerungen von Niederschlagswasser in das Erdreich, oder bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Vorschriften der Wassergesetze (LWG, WHG) insbesondere hinsichtlich der Erlaubnis für solche Maßnahmen zu beachten.
- 3.2 Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- 3.3 Die Ableitung von Dränagewasser in ein Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 3.4 Das von den Dachflächen stammende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser eingesetzt bzw. in flachen, bewachsenen Erdmulden zur Versickerung gebracht werden
- 3.5 Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 3.6 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. dergl.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.
- 3.7 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
- 3.8 Bei vorgesehenen Neuanpflanzungen im Bereich von Freileitungen sind zur Gewährleistung der Betriebssicherheit niedrig wachsende Gehölze und Sträucher zu verwenden.

Anlage: Pflanzliste

Obstbäume: als Hochstämme, möglichst bewährte landschaftsraumtypische
Sorten: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß, z.B.:

Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Lederapfel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Frankelbacher Mostbirne
Hauszwetschge
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Sonstige Gehölze:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildrose (*Rosa canina*)
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
Schottische Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)
Waldrebe (*Clematis spec.*)
Jelängerjelieber (*Lonicera spec.*)