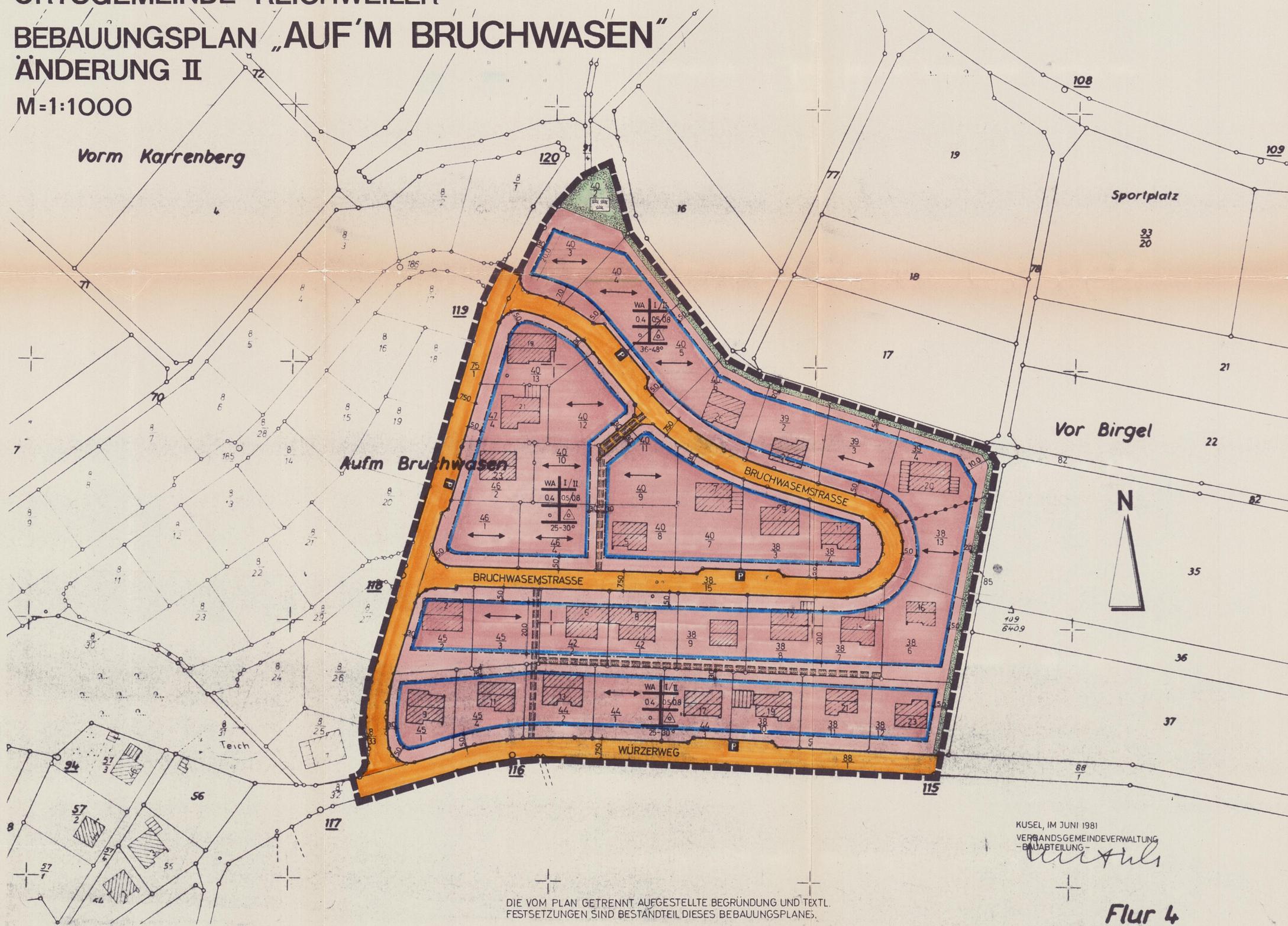


ORTSGEMEINDE REICHWEILER BEBAUUNGSPLAN „AUF'M BRUCHWASEN“ ÄNDERUNG II M=1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA 1/II	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 5 BAUVVO)	BERGSEITIG EIN-TALSEITIG ZWEIFLÜGELIG ZWEI VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BAUVVO I.V.M. § 2 ABS. 4 LBAUO)
0.4 05/08	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 15 ABS. 2 NR. 2 BAUVVO I.V.M. § 17 UND 19 BAUVVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BAUVVO I.V.M. § 17 UND 20 BAUVVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)
25-30°	DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BBAUG I.V.M. § 97 LBO-ALT- UND 129 ABS. 4 SATZ 1 UND 124 LBAUO-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)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)
- PARKSTREIFEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BBAUG)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BBAUG)
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHEN ÜBER NN
- GRENZE DER NUTZUNGSART (§ 16 ABS. 5 BAUVVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)

- Verfahrensvermerk:**
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am .5.3.1981.. die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am .30.4.1981. ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG).
 - Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBAUG). Soweit von den Beteiligten im Rahmen der fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, sind diese während der Entwurfsphase behandelt worden. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.
 - Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am .19.5.1981. in Form einer Ver-öffentlichung in Bild und Text... durchgeführt (§ 2 Abs. 1, 2 und 3 BBAUG).
 - Der Stadtrat/Gemeinderat hat am .14.5.1982.. die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAUG). Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht und der Begründung hat in der Zeit vom .14.5.1982. (Arbeitstag) bis einschließlich .14.7.1982. (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAUG). Ort und Dauer der Auslegung wurden am .3.6.1982. ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BBAUG). Die nach § 2 Abs. 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .4.5.1982. von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 Abs. 6 Satz 3 BBAUG). 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 (§ 2 Abs. 6 Satz 4 BBAUG).
 - Der Stadtrat/Gemeinderat hat am .15.10.1982. diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht als Satzung beschlossen (§ 10 BBAUG und § 24 Abs. 2 Satz 1 GemO).
- ...Reichweiler... den .6.12.1982.

I. Ausfertigung
Genehmigt
mit Bescheid vom 16.5.83
Az.: 62/610-13-REICHWEILER/1c
Kusel, den 16.5.83

Kreisverwaltung
Im Auftrag: *Kühn*

Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).

I. Ausfertigung
Genehmigt
mit Bescheid vom 16.5.83
Az.: 62/610-13-REICHWEILER/1c
Kusel, den 16.5.83

Kreisverwaltung
Im Auftrag: *Kühn*

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BBAUG geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBAUG i.V.m. §§ 11 und 6 Abs. 3 BBAUG).

Die Genehmigungen dieses Bebauungsplanes wurden am .26.5.1983. bekanntgemacht (§ 12 Abs. 1 und 2 BBAUG i.V.m. § 124 Abs. 2 LBAUO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBAUG i.V.m. § 124 Abs. 2 LBAUO).

Kusel, den .6.6.1983
Verbandsgemeindeverwaltung

DIE VOM PLAN GETRENNT AUFGESTELLTE BEGRÜNDUNG UND TEXTL. FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.

KUSEL, IM JUNI 1981
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAUABTEILUNG
Kühn
Flur 4

ORTSGEMEINDE REICHWEILER

Bebauungsplan "Auf'm Bruchwasen", Änderung II

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz - BBauG - i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und der vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung - LBauO -).
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) ausgeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

- 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 (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

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

- 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 (§ 31 Abs. 1 BBauG).

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

- a) Es sind soviele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund § 71 Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei 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 (§§ 71 und 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 Absatz 1 LBauO i.V. mit § 9 Absatz 4 BBauG und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (VO über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 78)).

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 (§ 31 Abs. 1 BBauG).

2.2 Dachneigungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO

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. Sie dürfen die Traufe nur unterbrechen, wenn die Hauptdachneigung $\geq 38^{\circ}$ beträgt.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 25° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 37° die Höhe von 70 cm und bei 38° - 48° die Höhe von 75 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 untersagt.

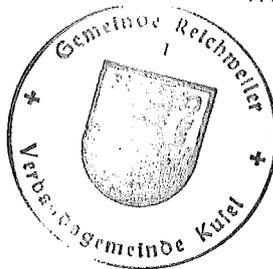
2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Maschendrahteinzäunungen werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zugelassen.

2.8 Garagenzufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar zu Garagen innerhalb und außerhalb der Gebäude nicht mehr als 15 % Längsgefälle haben.

Reichweiler, im Juni 1981



(T h e i s)
Ortsbürgermeister

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

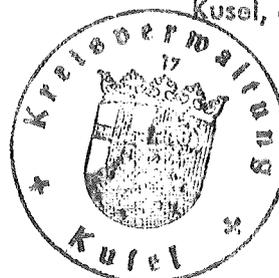
I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 16.5.83

Az.: 62/690-13-REICHWEILER/1c

Kusel, den 16.5.83

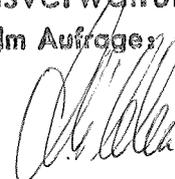


Kreisverwaltung

Im Auftrag

Bebauungsplan "Auf'm Bruchwasen", Änderung II
Begründung

Kreisverwaltung
Im Auftrage:



1. Allgemeines

- 1.1 Die Urfassung des Bebauungsplanes "Auf'm Bruchwasen" wurde mit Verfügung des Landratsamtes Birkenfeld vom 14.4.1969, Az.: 64/610-13 genehmigt.
- 1.2 Der Änderungsplan I, umfassend die Flurstücke 39/1 bis 39/4 und 40/3 bis 40/6 wurde mit Bescheid der Kreisverwaltung Kusel vom 26.10.1977, Az.: 63/610-13-Reichweiler/1a genehmigt. Er enthält partielle Änderungen.
- 1.3 Der Änderungsplan II stellt die Fortschreibung der Urfassung dar. Gegenstand der Änderung sind:
 - a) Umwandlung der Baugrenzen
 - b) Änderung der Festsetzungen über Stellplatz- und Garagenstandorte.

2. Erfordernis der Planaufstellung

- 2.1 Die bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzten Baulinien engen die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung zu sehr ein. Die Hängigkeit des Baugeländes erfordert bei der Festlegung der Gebäudestandorte mehr Bewegungsraum, der durch die Festsetzung von Baugrenzen anstelle von Baulinien erreicht wird.
- 2.2 Die zwingende Festsetzung der Stellplatz- und Garagenstandorte wird aufgehoben, da sie der Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit entgegensteht. Die künftige Regelung erfolgt im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften.

3. Flächengröße

Der Änderungsplan umfaßt den gesamten Bereich der Urfassung mit ca 3,20 ha. Auf ihm befinden sich 36 Bauplätze, von denen ca 10 unbebaut sind.

4. Ordnung des Grund und Bodens

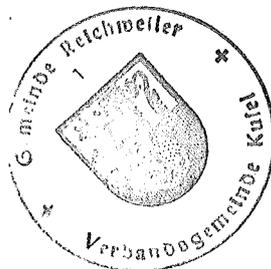
Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die Erschließung ist abgeschlossen. Die Planänderung hat keine neuen Erschließungsmaßnahmen zur Folge.

6. Flächennutzungsplan

Die Planungsmaßnahme ist ohne Einfluß auf den Flächennutzungsplan, der das Baugebiet entsprechend ausweist.



Reichweiler, im Juni 1981


(T h e i s)
Ortsbürgermeister