

**Bebauungsplan**  
**"Unterste Einig, Teil B, Änderung I"**  
**Ortsgemeinde Herchweiler**

**Begründung**

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel  
- Bauabteilung -

Kusel, im März 2008

Harald Peeß

## **1. Allgemeines**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zur Bebauung vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B" in Herchweiler, der im Jahr 2002 rechtskräftig wurde. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Herchweiler an einem südexponierten, relativ flachen Hang. Zur besseren baulichen Nutzbarkeit einiger Grundstücke unter weitgehender Wahrung der bestehenden städtebaulichen Situation sollen nun verschiedene Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert werden. Die vorgesehene Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung "Unterste Einig, Teil B, Änderung I". Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B", Teilplangebiet A. Das Plangebiet stellt die nördliche Erweiterung des Baugebietes "Unterste Einig – Änderungsplan II" dar.

## **3. Planungsziele**

Die Planänderung dient der Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation und soll den gegenwärtigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die städtebauliche Gesamtkonzeption soll dabei unangetastet bleiben. Hauptziel ist, die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und die Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse zu erleichtern. Dazu werden die Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckung, Kniestöcke, Gebäudehöhe sowie Stützmauern überarbeitet.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Unterste Einig, Teil B" wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit "I" festgesetzt. Zur Regelung von Größe und Erscheinungsbild des Baukörpers erscheinen die Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Dachneigung jedoch als ausreichend. Um eine harmonische Einbindung in Landschaft und Ortsbild zu erzielen, ist das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers wichtig. Die innere Gliederung des Gebäudes ist dabei von eher untergeordneter Bedeutung. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse kann somit freigestellt werden. Um die Höhenlage der Gebäude zu regeln, werden maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wird damit ein verträgliches Einfügen der Bauten in das bestehende Ortsbild und in die Landschaft erreicht und gleichzeitig den Bauherren Spielraum bei der Wahl der Geschossigkeit eingeräumt. Um den Bauherren bessere Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren, bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe lediglich auf das Hauptgebäude. Zwerggiebel, Einschübe und

Dachgauben sind freigestellt. Als unterer Bezugspunkt wird bewusst die zugeordnete Erschließungsstraße gewählt, da so eine exakte Bestimmung der Gebäudehöhe möglich ist.

Die Errichtung von Kniestöcken wird den Bauherren freigestellt. Die Gestaltung des Baukörpers ist über die Traufhöhe ausreichend geregelt, zusätzliche Reglementierungen durch Kniestockhöhen behindern lediglich die individuelle Gebäudegestaltung und sind zur Erhaltung der Gebietscharakteristik nicht erforderlich. Zudem erscheint die Festlegung der Kniestockhöhe in Abhängigkeit von der Dachneigung als überholt und nicht mehr zeitgemäß.

Zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Pultdächern erscheint es sinnvoll, gegeneinander versetzte Pultdächer ausdrücklich zuzulassen.

An der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dacheindeckung soll festgehalten werden. Ferner soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Installation von Photovoltaikanlagen erlaubt ist. Die Farbe ist in rötlichen bis braunen Tönen zu halten. Damit soll eine Anpassung an die Farbgestaltung der Umgebungsbebauung erreicht werden. Es soll eine gestalterische Entwicklung erreicht werden, die dem bestehenden Ortsbild angemessen ist und dieses in verträglicher Weise ergänzt. Die exponierte Lage des Baugebietes führt zu einer weitreichenden Einsehbarkeit. Dadurch kann es zu negativen Veränderungen des Landschaftsbildes kommen. Die Planung versucht diesen Beeinträchtigungen mit einer weitgehenden Durch- und Eingrünung des Bebauungsgebietes entgegenzuwirken. Eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigung kann jedoch nicht erzielt werden. Deshalb ist es erforderlich, die weithin sichtbare Farbgestaltung der Dachlandschaft zu regeln. Eine Integration in die Landschaft kann nur mit einer traditionellen, dezenten Farbgebung gelingen. Mit bunten Ziegeln eingedeckte Dächer wirken wie Farbtupfer in der Landschaft, durch die weitreichende Einsehbarkeit des Gebietes also äußerst störend, und sind somit zu vermeiden. Die Farbgebung der Dächer soll sich an den in dieser Region traditionell verwendeten bzw. in diesem Gebiet vorkommenden und hergestellten Materialien orientieren. Ziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun erfüllen diese Anforderungen.

Im Bebauungsplan "Unterste Einig, Teil B" sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies kann u.U. bei schwierigen Geländeverhältnissen zu Problemen führen. Es wird nun im Änderungsplan festgesetzt, dass der Bau von Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig ist. Art und Ausführung der Stützwände ist freigestellt. Dadurch wird die Bebaubarkeit und Gestaltung verschiedener Grundstücke deutlich verbessert. Durch die Begrenzung der Höhe auf maximal 1,50 m sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten.

Alle übrigen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B" bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

## **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Durch das

Bestehen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B" waren die Eingriffe im jetzigen Änderungsbereich bisher bereits zulässig. Durch die teilweise Änderung der Festsetzungen hat sich an der Bebaubarkeit nichts geändert. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung.

Es werden keine neuen Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Planänderung in keiner Weise berührt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erscheinen aus diesem Grund nicht erforderlich.

## 6. Umweltprüfung

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

## 7. Verfahren

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B, Änderung I" das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Herchweiler, 27.05.2008



*(Handwritten signature)*

( Weyrich )  
Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan**  
**"Unterste Einig, Teil B, Änderung I"**  
**Ortsgemeinde Herchweiler**

**Textliche Festsetzungen**

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel  
- Bauabteilung -

Kusel, im März 2008

Harald Peeß

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist freigestellt.

### **1.2 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird auf 4,50 m bei den talseits der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden und auf 7,50 m bei den bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden begrenzt.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen senkrecht in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben.

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

### **2.1 Dachformen**

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

### **2.2 Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Farbe ist in rötlichen bis braunen Tönen zu halten. Darüber hinaus sind Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.

## 2.3 Kniestöcke

Die Errichtung von Kniestöcken ist freigestellt.

## 2.4 Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Auf den restlichen Grundstücksflächen ist die Höhe der Stützwände freigestellt.

Art und Ausführung der Stützwände ist freigestellt.

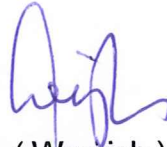
## 3. Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B" bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Soweit Regelungen auf dem früheren BauGB und der früheren BauNVO basieren werden diese durch die Bestimmungen des BauGB und der BauNVO in der zur Zeit geltenden Fassung ersetzt.

Herchweiler, ..27.5.2008.....



  
( Weyrich )  
Ortsbürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Herchweiler hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 die Änderung des Bebauungsplanes "Unterste Einig, Teil B" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch Bekanntmachung im "Geschäftsanzeiger" vom 20.03.2008 gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
3. Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 18.04.2008 gingen keine Anregungen und Bedenken beinhaltenende Stellungnahmen ein.
4. Der Ortsgemeinderat von Herchweiler hat am 14.05.2008 den Bebauungsplan "Unterste Einig, Teil B, Änderung I" mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen ( § 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO ).

Herchweiler, 20.05.2008



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

Herchweiler, 27.05.2008



6. 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 19.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht 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, 23.06.2008

