

GEMEINDE BLAUBACH

ÄNDERUNG IV MIT ERWEITERUNG IV ZUR NEUFASSUNG

BEB.-PLAN "AM ÄCKERCHEN"

M 1:1000



NUTZUNGSSCHABLONE

A	MD	II
	GRZ 0.4	GFZ 0.8
o \triangle 18-48°		

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- A** Siehe Nutzungsschablone
- MD** Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)
- II** Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0.4** GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- 0.8** GFZ - Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- \triangle Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 18-48°** Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)
- \square Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- \square Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- \square Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- \square Stellung der geplanten Gebäude - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- \square Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- \square Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- \square Bestehende Grundstücksgrenzen
- \square Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummern
- \square Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- WP** Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- \square Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- \square Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
- \square Vorhandenes Niederspannungskabel
- \square Maßangabe in Meter

GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN gelten nur für Erweiterung IV

- \square Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- \square Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB + § 178 BauGB)
- \square Anzupflanzende Obstbäume
- \square Öffentliche Grünfläche
- \square Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB + § 178 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Orts Gemeinderat hat am 15.07.88 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 24.11.88 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 08.12.88 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).
- Vier dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die geprüft und berücksichtigt wurden.
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 24.11.88 in Form einer Veröffentlichung in Planentwurf und Text durchgeführt (§ 3 BauGB).
- Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde am 02.06.89 behandelt. In gleicher Sitzung wurde die Planauslegung (Nr. 1) beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 02.02.90 (Arbeitsstag) bis einschließlich 02.03.90 (Arbeitsstag) öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.90 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.90 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der Auslegung gingen drei Bedenken und Anregungen ein.
- Wegen zwischenzeitlich eingetretener Änderung der Rechtslage (Neufassung der BauNVO mit Auswirkung auf das Plangebiet) beschloß der Gemeinderat am 28.03.90 die erneute Planauslegung (Nr. 2).
- Planauslegung vom 21.05.90 bis 22.06.90
- Bekanntmachung der Auslegung 03.05.90
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 16.05.90
- Während der Auslegung Nr. 2 gingen keine Anregungen und Bedenken ein.
- Die während der Auslegung Nr. 1 vorgebrachten drei Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat am 26.06.90 geprüft. Es wurde eine Planänderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.
- Die Eigentümer der von der Planänderung betroffenen Grundstücke wurden mit Schreiben vom 25.10.90 benachrichtigt.
- Das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken aus der Sitzung vom 26.06.90 war am 23.08.90 mitgeteilt worden.
- Der Orts Gemeinderat hat am 12.11.90 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO).

Blaubach, den 08.02.91

Bretsch
Ortsbürgermeister

I. Ausfertigung
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Es bestehen keine Rechtsbedenken
A.z.: 62/610-13/BLAUB.10
Kusel, den 30.08.1991
Im Auftrag *Schiller*

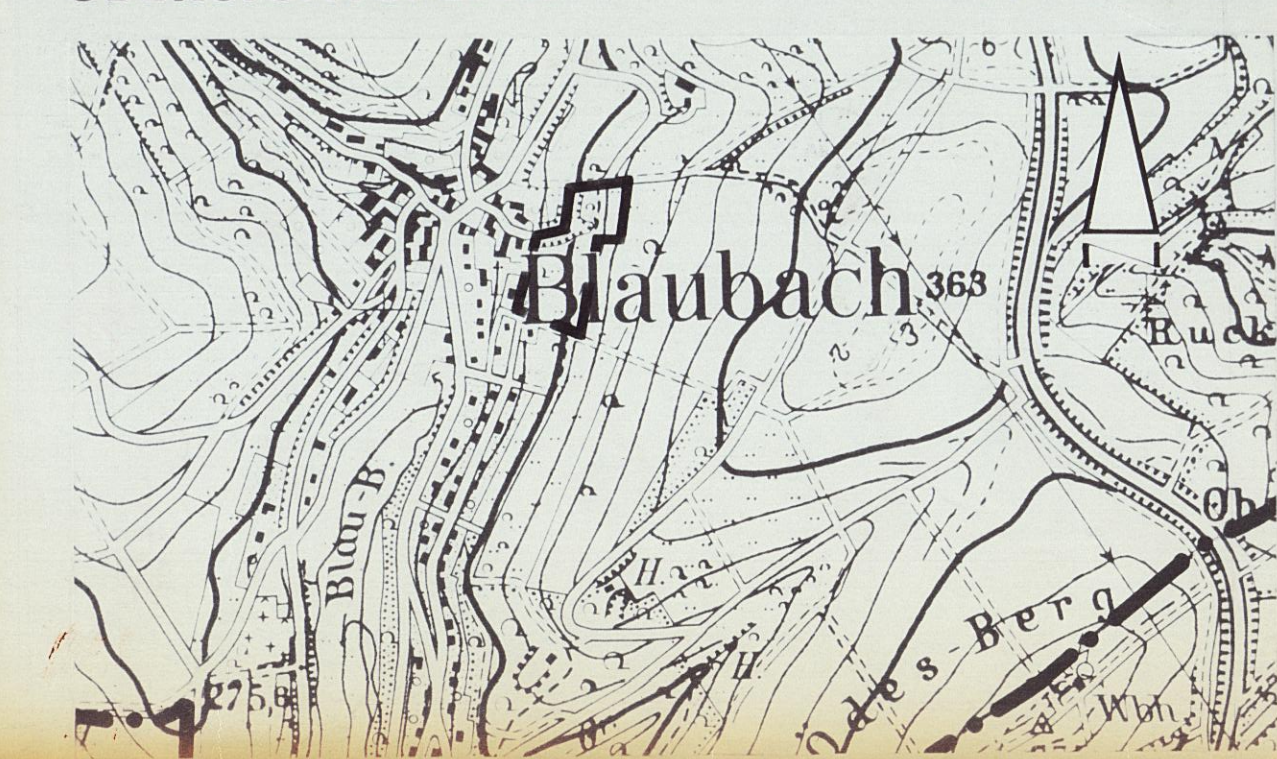
Die Genehmigung wurde mit/ohne Ausnahmen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).

- Die Genehmigungen dieses Bebauungsplanes bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurden am 15.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB). Ort der Auslegung ist die Verbandsgemeindeverwaltung Kusel.

Kusel, den 27.05.1989
Kusel
Bürgermeister

Nachrichtlich: Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind mit Bestandteil des Bebauungsplanes.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



GEMEINDE BLAUBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM ÄCKERCHEN" ÄNDERUNG IV MIT ERWEITERUNG IV ZUR NEUFASSUNG

M 1:1000

Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen			1:1000	
bearbeitet	Dez 89 Lu		1:10000	
gezeichnet	Aug 90 MK		Proj.-Nr. 257/88	
			Blattgröße 133/43	

INGENIEURBÜRO
Ingenieurbüro ASAL - Partner
Beratende Ingenieure VBI - Kaiserlautern Tel. (0631) 64097
ASAL
+ PARTNER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Am Äckerchen" Änderung IV und Erweiterung IV zur Neufassung

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23.01.90 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)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen.

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

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen 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.

b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 1,0 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 Geländeverhältnissen (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.

d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.
- 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 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden und einem Kniestock von

- a) 25 cm 3,25 m
b) 50 cm 3,50 m
c) 75 cm 3,75 m

bei zweigeschossigen Gebäuden und einem Kniestock von

- a) 25 cm 6,25 m
b) 50 cm 6,50 m
c) 75 cm 6,75 m

Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt

1.5 Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1 m gestattet.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Folgende Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), zum Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 179 BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

a) öffentliche Flächen

Der westliche Teil des verwilderten Obstbestandes der sich in der feuchteren Hohlle befindet, wird von Bebauung freigehalten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeder weiteren Nutzung freizuhalten und ggf. mit einem grobmaschigen Netz einzuzäunen. Wege dürfen nicht in diesem Bereich errichtet werden.

Die im Bestand vorhandenen Wiesenflächen sind im zweijährigen Abstand zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der momentane Charakter des Bestandes muß erhalten bleiben. Insbesondere ist Sorge zu tragen, daß in diesem Bereich keine Gartenabfälle oder sonstigen Materialien abgelagert werden. Entwicklungsziel ist die Erhaltung eines Rückzugsraumes für Vögel und Kleinsäugetiere sowie die Durchgrünung des Baugebietes.

b) private Flächen

Pflanzmaßnahmen werden speziell in den vier, am östlichen Rand des Baugebietes liegenden Grundstücken durchgeführt. Als Bäume sollen im privaten Bereich vorrangig alte Obstsorten verwendet werden (Sortenspektrum z. B. Sternrenette, Roter Boskop, Kaiser-Wilhelm, Siebenschläfer, Jacob-Lebel). Diese Pflanzungen setzen den Obstbestand der angrenzenden Flächen in das geplante Baugebiet hinein fort und binden damit das Baugebiet besser in die Landschaft ein. Der für diesen Landschaftsraum typische Obstbaumgürtel um die Dörfer wird ergänzt. Die Pflanzung der Obstbäume hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Häuser zu erfolgen. Pro Grundstück sind am östlichen Rand mindestens 3 Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme.

Ansonsten ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. In Frage kommen Laubbäume 2. Ordnung wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*).

An der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein großer, alter Obstbaum (Birne) mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die Feldgehölze am Hang zum Wirtschaftsweg an der

nördlichen Grenze des Geltungsbe-
reiches und am Steilhang zum Hohl-
weg (Verlängerung der Straße
"In der Hohl") werden ebenfalls mit
einem Erhaltungsgebot gem. § 9
Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung
mit § 178 versehen.

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

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 18° - 48° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) 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) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens $2/3$ der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° - 25° die Höhe von 25 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette von 26° - 35° 50 cm und von 36° - 48° die Höhe von 75 cm nicht überschreiten.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind wie folgt anzulegen:

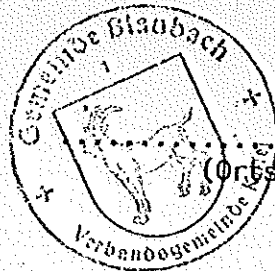
- a) bergseitig der Erschließungsstraße
 - 1.) Rechtswinkelig zur seitlichen Grundstücksgrenze
 - 2.) Mindestens 5,50 m hinter der talseitigen seitlichen Grundstücksgrenze beginnen
- b) talseitig der Erschließungsstraße die straßenseitigen Einfriedungen sind auf die vordere Hausflucht zu legen.

2.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden.

Die Lage der Einfriedungen ist entsprechend Punkt 2.5 vorzunehmen.

Blaubach, im März 1990



Di. Kroll
(Ortsbürgermeister)

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 30. APR. 1991
Az.: 62/610-131
BLAUB. 10