

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu der Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Bergwiesen" Teil A, umfassend die Gewannen "Vor den Bergwiesen, Am Dorf, Obere Bergwiesen und Kirchenwiesen".

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

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

- a) Ausnahmen nach § 4 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 m<sup>2</sup> 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. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den 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) Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) können Garagen mit ihren Torseiten auf den in Ziffer 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 31 Abs. 1 und 9 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 (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

#### 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- a) Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

- b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

#### 1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Der Freistreifen zur Bachreinigung entlang dem Sachsbach ist in einer Breite von 5 m von jeder Bebauung und festen Einzäunung freizuhalten.

In diesem Freistreifen haben auch Aufschüttungen und unterschiedliche Oberflächengestaltungen zu unterbleiben.

#### 1.6 Eingeschränkte Nutzung im Bereich der 20 kV-Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Unter der 20 kV-Freileitung ist eine eingeschränkte Errichtung von Baulichkeiten zulässig. Die Gebäude müssen mit hartem Dachungsmaterial ausgestattet werden, und dürfen eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten. Als Niveaugrundlage dient der Profilplan 970 des Energieträgers.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (VO über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.69 (GVBl. S. 78) und §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 Abs. 1 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.

#### 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 (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

b) 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) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
- 2.4 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckungen dürfen nur mit ziegelrotem oder dunkel getöntem Material erfolgen.
- 2.5 Kniestöcke  
Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18 - 30° die Höhe von 25 cm, von 31° - 37° die Höhe von 50 cm und von 38° - 48° die Höhe von 100 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette 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. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.
- 2.8 Stützmauern  
Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

30. Aug. 1983

Elzweiler, den .....

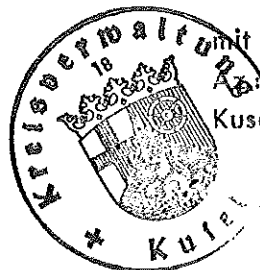


Der Ortsbürgermeister

Nachrichtlich

Bei der weiteren Planung sowie der späteren Erschließung und Bebauung sind die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

**II. Ausfertigung**  
Genehmigt



mit Bescheid vom 8.12.83  
62/210-13-ELZWEILER/10  
Kusel, den 8.12.83

Kreisverwaltung  
Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*