

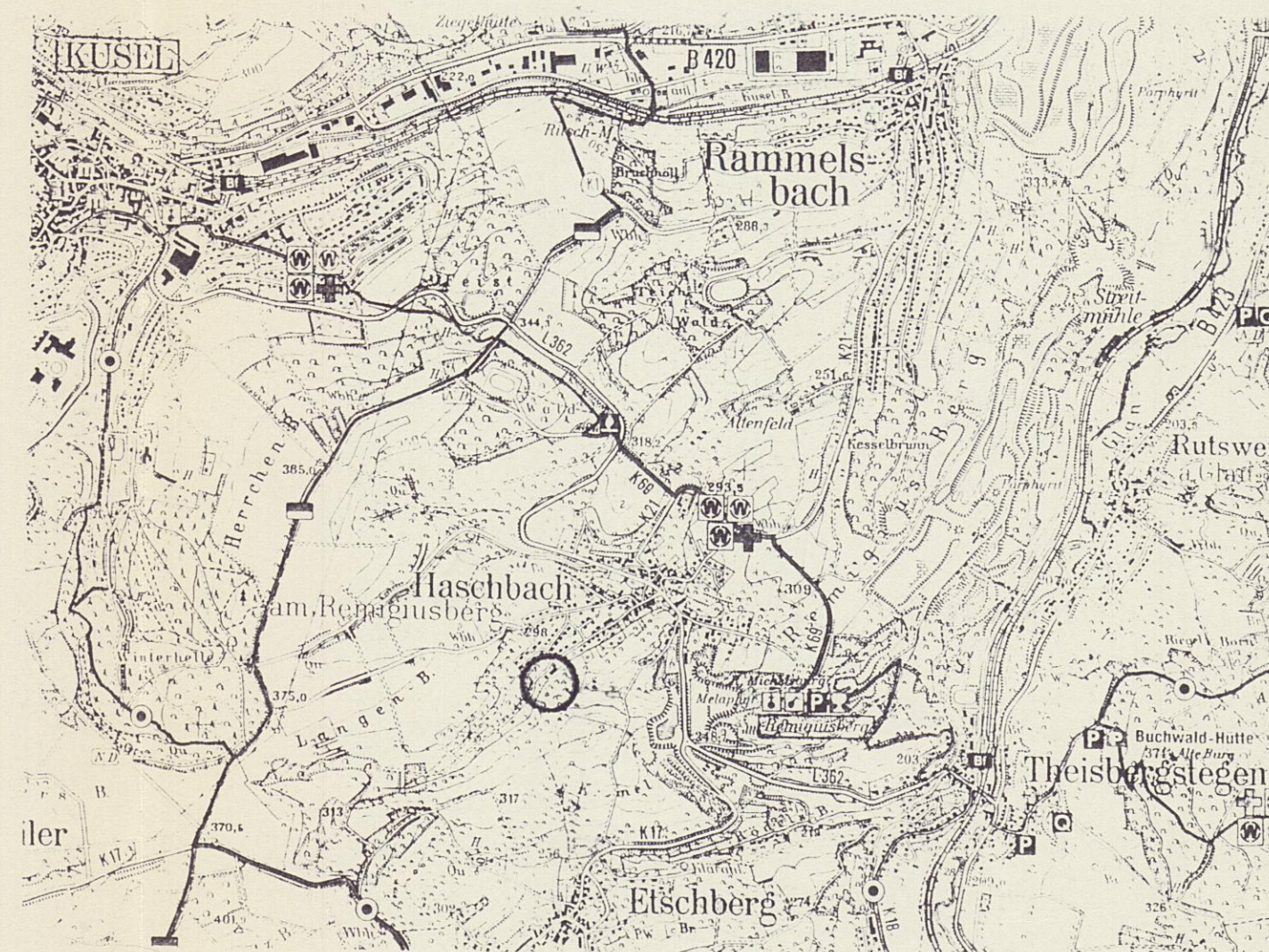
ORTSGEMEINDE HASCHBACH

BEBAUUNGSPLAN "SÜDWEST- ERWEITERUNG II"



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 4 BauNVO)
- MD** DORFGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 5 BauNVO)
- II** ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BauNVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 LBauO)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BauNVO I.V. MIT § 17 UND 19 BauNVO)
- GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BauNVO I.V. MIT § 17 UND 20 BauNVO)
- ED** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 22 ABS. 2 BauNVO)
- 28° - 48° DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 86 ABS. 1 UND 7 LBauO)
- max. 2 WE MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWERK
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO)
- ↔ STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE -FIRSTRICHTUNG- (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "SÜDWEST-ERWEITERUNG II" (§ 9 ABS. 7 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "SÜDWEST"
- GRENZE DER NUTZUNGSART (§ 16 ABS. 5 BauNVO)
- 500 MASSANGABE IN METERN
- VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- WASSERLEITUNG (MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BauGB)
- FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ALTLAGERUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINHEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE a) BauGB)
- EINZELBÄUME (PRIVATE PFLANZMASSNAHME)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE M = 1 : 25000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Haschbach hat in seiner Sitzung am 20.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südwest, Erweiterung II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.07.2000 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 12.07.2000 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 5. Der Gemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2000 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
 6. Der Gemeinderat hat am 11.12.2000 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02.2001 bis einschließlich 09.03.2001 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
 8. Der Gemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.04.2001 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 9. Der Gemeinderat hat am 09.04.2001 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 5 BauNVO i.V. mit § 24 GemO).
- Haschbach, 20.04.2001
- Ortsbürgermeister
- Haschbach, 20.04.2001
- Ortsbürgermeister
- 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 10.05.2001 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 Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Kusel, 16.05.2001
1. Beigeordnete

ORTSGEMEINDE HASCHBACH BEBAUUNGSPLAN "SÜDWEST-ERWEITERUNG II" M = 1:500

KUSEL, IM JULI 2000 / DEZ. 2000
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
-BAUABTEILUNG-

Die Übereinstimmung dieses Planes dem Original wird bestätigt.
Kusel, den 31. Okt. 2001
Verbandsgemeindeverwaltung
Im Auftrage

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Als Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO im bebauten Bereich des Flurstücks Nr. 1100

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Zahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück auf maximal 2 beschränkt. Auch in Doppelhäusern dürfen maximal 2 Wohneinheiten untergebracht werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 7,00 m, die Firsthöhe auf maximal 12,00 m festgelegt. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Oberkante des angrenzenden Gehweges bzw. der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit 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.

Garagen sind lediglich auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagentoren ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen können für Garagen Ausnahmen vom Stauraum zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

8. Stellplätze und Garagen

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, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich wiederzuverwenden.

Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte, einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu verwenden.

Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Laubbaum-Hochstämme oder 2 Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Die Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

An den im Plan ausgewiesenen Stellen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entlang der Straße insgesamt 7 einheimische großkronige Laubbäume anzulegen. Dabei sind Tiefwurzler zu verwenden.

Die beiden Grundstücke, auf denen diese 7 Laubbäume entlang der Straße stehen, werden von der o.g. Anpflanzpflicht befreit.

An den südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rändern des Plangebietes wird ein bis zu 5 m breiter Gehölzstreifen entwickelt. Bei der Bepflanzung ist der im Südwesten gelegene Schutzstreifen (s. Nr. 12) zu beachten.

Auf einer Länge von ca. 25 m wird das vorhandene Bachbett durch Uferaufweitung und Einbringung von Störsteinen umgestaltet.

10. Kostenerstattung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen dienen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geplanten Maßnahmen auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen und die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, sind gem. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB diesem Bebauungsplan und den Baugrundstücken zugeordnet.

Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB.

11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Flächen vorzuhalten und Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung durchzuführen.

Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind 10 l je m² versiegelter Fläche zurückzuhalten. Für die weitere Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser werden die öffentlichen Grabenflächen entlang der Erschließungsstraße sowie der Versickerungsgraben im südlichen Teil des Plangebietes herangezogen. Dieser Graben erhält eine naturnahe Ausbildung mit Initialpflanzungen standortgerechter Hochstauden sowie punktueller Anpflanzung von Erlen und Eschen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein 6 m breiter mit Leitungsrechten belasteter Schutzstreifen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Die Bepflanzung mit niedrigwachsenden und flachwurzelnden Büschen und Sträuchern ist in Absprache mit dem Wasserzweckverband "Ohmbachtal" möglich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBau O

1. Dachformen

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Reine Pultdächer, Schmetterlingsdächer und Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zugelassen.

Für untergeordnete Nebenanlagen, Anbauten (Nebentrakte) und Garagen können Pultdächer und Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.

2. Dachneigungen

Abweichungen von den im Bebauungsplan angegebenen Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO.

3. Dachaufbauten

Zur Belichtung des ausgebauten Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Gauben oder gegengeneigte Dachflächen zulässig. Die gesamte horizontale Länge der einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind ebenfalls zulässig.

4. Dacheindeckungen

Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine, in roten und braunen Farbtönen.

5. Kniestöcke

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes sind Kniestöcke allgemein zulässig. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten.

6. Außenwände

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 Giebeldreieck und Kniestockbereich sind zulässig. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

7. Einfriedungen und Stützmauern

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Gebäudefluchten sind Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Erlaubt sind nur Hecken, Holzzäune und Mauern. Maschendrahtzäune sind in dieser Fläche generell unzulässig.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen, insbesondere Bäume und Sträucher aus der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstige Zuwege sind wo immer möglich mit versickerungsfreundlichen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster u.s.w.) anzulegen.

Hinweise und Empfehlungen

1. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
2. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.
3. Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
4. Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.
5. Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
6. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

Pflanzliste

Für den Aufbau der Gehölzbestände (Verhältnis Sträucher zu Überhälter 6 : 1) ist auf folgende Arten zurückzugreifen:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Lonicera xylostëum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 60-100 cm Höhe

Überhälter:

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Pflanzqualität: Baumschulware, Heister, 2xv., ohne Ballen 100-150 cm Höhe

Für die Straßenbäume und die Baumreihe entlang der Erschließung:

Wahlweise:

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 2xv., 10-12 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Laufe von 7-10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens 5 Meter aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Für die Gehölze entlang des offenen Grabens:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Salix fragilis - Bruchweide

Pflanzqualität: Baumschulware, Heister, 2xv., ohne Ballen 100-150 cm Höhe

Haschbach, im Dezember 2000



(Als)
Ortsbürgermeister