

STADT KUSEL

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM LEHEN" NEUFASSUNG

M=1:1000

ORTSLAGE

HOMBURGER STRASSE

ORTSLAGE

BEBAUUNGSPLAN "FELDBORN"

BEBAUUNGSPLAN "ROSSBERG"
(SCHULZENTRUM)

BEBAUUNGSPLAN "ROTHELSBACH"

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA II	ALLGEMEINES WÖHNGBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBauG UND § 4 BauNVO)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBauG UND § 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BauNVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 LBauO)
0.4 (0.8)	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBauG UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BauNVO I.V. MIT § 17 UND 19 BauNVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBauG UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BauNVO I.V. MIT § 17 UND 20 BauNVO)
o (E)	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG UND § 22 ABS. 2 BauNVO)	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG UND § 22 ABS. 2 BauNVO)
18-38°	DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BBauG I.V. MIT § 123 ABS. 1+5 LBauO)	
	VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG UND § 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO)	
	BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHUNG	
	ZUR BESEITIGUNG VORGESEHENE GEBÄUDE	
	VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBauG)	
	WENDEPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBauG)	
	ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG -EIN-UND AUSFAHRTSVERBOT- LÜCKENLOSE (NICHT SICHTBEHINDERNDE) EINFRIEDIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBauG)	
	HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBauG)	
	SICHTFELD -VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN- (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BBauG)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 Buchst. a BBauG)	
	PFLANZGEBOT FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME UND GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG	
	ANBAUVERBOTSZONE (§ 22 ABS. 1 LstrG)	

ANBAUVERBOTSZONE
LANDSCHAFTSGÄRTNERISCHE
GESTALTUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 22.05.1985 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.07.1985 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 07.10.1985 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
Soweit die fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen enthielten, wurden diese während der Entwurfsphase behandelt. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 04.07.1985 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 20.12.1985 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 18.04.1986 (Arbeitsstag) bis einschließlich 22.05.1986 (Arbeitsstag) öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.04.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG).
Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.1986 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a 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 (§ 2a Abs. 6 Satz 4 BBauG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 20.06.1986 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO).
... Kusel, ... den 10.09.1986
... Stadtbürgermeister- ...
- Genehmigungsvermerk für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz und für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der Landesbauordnung (§ 11 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO und § 147 Abs. 3 BBauG).



I. Ausfertigung



Genehmigt am 22. OKT. 1986
mit Bescheid vom ...
Az.: 62/610-13 Kus 12 a
Kusel, den 22. OKT. 1986
Kreisverwaltung
Im Auftrag: *[Signature]*

- Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am ... die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBauG).
 - Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).
... Kusel, ... den 14.11.1986
... Bürgermeister- ...



GEÄND. IM NOVEMBER 1985
KUSEL, IM SEPTEMBER 1985
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
-BAUABTEILUNG-
[Signature]

S T A D T K U S E L

Bebauungsplan "Auf dem Lehen", Neufassung

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 § 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 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. 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) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 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 Abs. 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)

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Sie hat sich im Einzelfall an den Vorgabemerkmale bestehende Gebäude bzw. der Straßenachse zu orientieren. Die Vorschrift des § 5 Abs. 2 Satz 1 LBauO ist zu beachten.

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 2 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 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf Einfriedungen von jeder Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernde Bepflanzungen und Einfriedungen in diesem Bereich von über 0,80 m Höhe über der jeweiligen Straßenkrone sind nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 123 Abs. 1 und 5 LBauO).

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 aus kleinteiligem Deckungsmaterial in ortsüblichem Farbton bestehen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 37° die Höhe von 50 cm, und bei 38° die Höhe von 75 cm, gemessen von Ok Rohdecke bis Uk Fußpfette, nicht überschreiten.

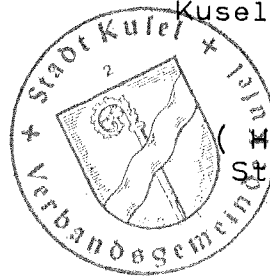
2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

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. Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Verkehrsfläche darf 80 cm nicht überschreiten, entlang der Grundstücksgrenzen 120 cm, ausgenommen lebende Einfriedungen. Maschendrahteinzäunungen, Betonelemente oder ähnliches Material werden entlang der Verkehrsflächen nicht zugelassen. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt 2.6 dieser Festsetzungen.

Kusel, im November 1985



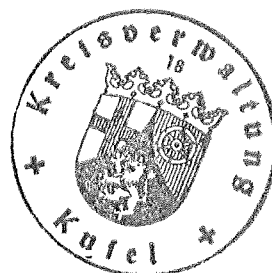
(Handwritten signature)
Hartloff
Stadtbürgermeister

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

I. Ausfertigung
Genehmigt

mit Bescheid vom 22. OKT. 1986
Az.: 62/610-13 KUS 12 a
Kusel, den 22. OKT. 1986



Kreisverwaltung
Im Auftrag:

(Handwritten signature)