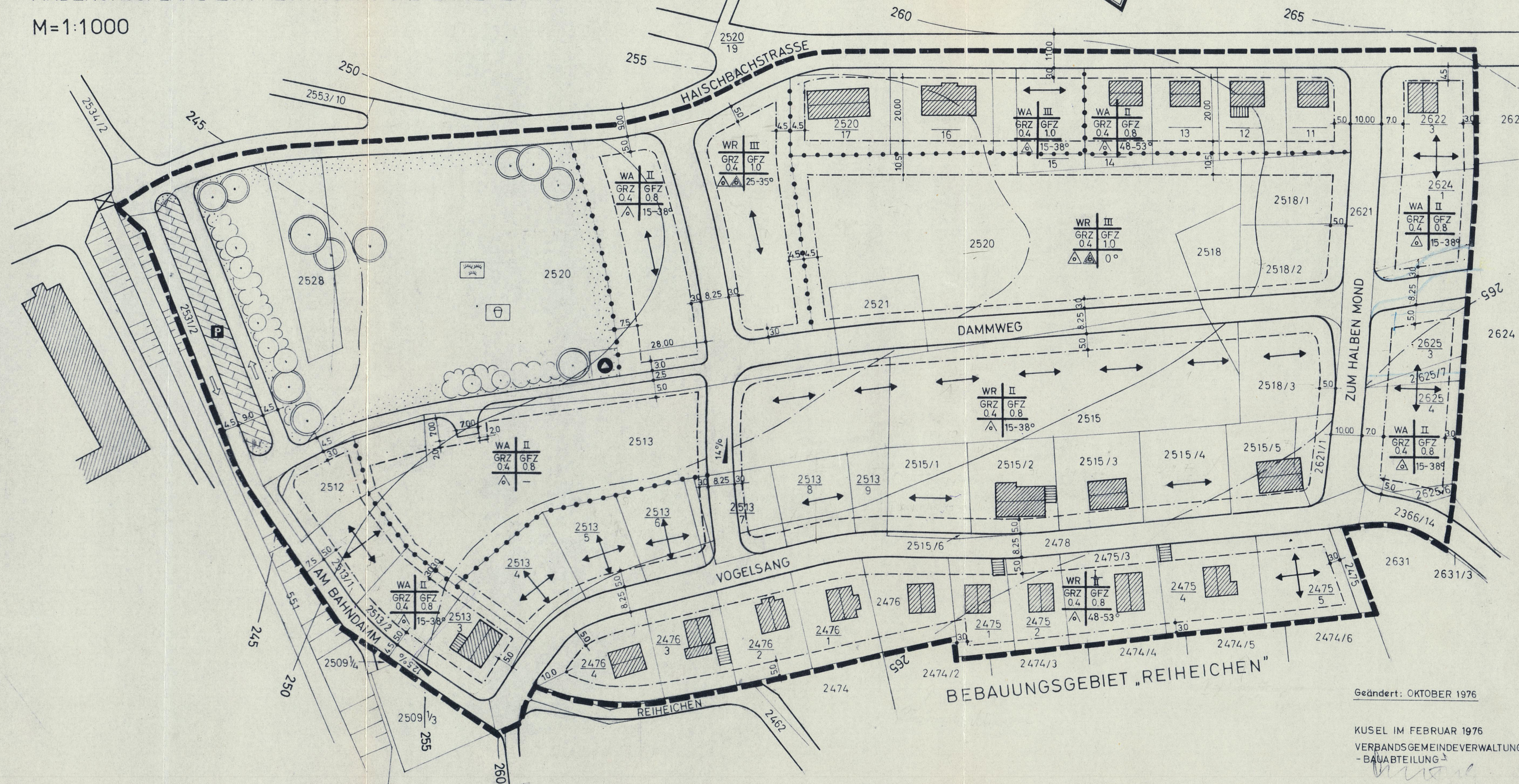


# STADT KUSEL

## TEILBEBAUUNGSPLAN „HAISCHBACH“

ÄNDERUNGSPLAN I ZUR NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

M=1:1000



Geändert: OKTOBER 1976

KUSEL IM FEBRUAR 1976  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
-BAUABTEILUNG

### ZEICHENERKLÄRUNG:

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| WA  | II  | BAUGEBIET          | ZAHLE D. VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) |
|-----|-----|--------------------|---------------------------------------|
| GRZ | GFZ | GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE | GESCHLOSSFLÄCHEN-ZAHLE                |
| 0.4 | 0.8 | OFFENE BAUWEISE    | DACHNEIGUNG                           |
| o   | 48° |                    |                                       |

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- ⊥ BERGSEITS EIN-TALSEITS ZWEIFGESCHOSSIG
- ⊥ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ⊥ NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ⊥ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG IM PLANGEBIET
- BESTEHENDE BZW. AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- GRENZE DER NUTZUNGSART
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN UND BÄUME
- TRAFOSTATION
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.4.1976 beschlossen. (Ermächtigung zur Aufstellung).
2. Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 4.3.1977 beschlossen. (Annahme des aufgestellten Planes).
3. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte am 17.3.1977 § 2 (6) (BBauG. Min. Blatt vom 16.10.1966 Sp.1295)
4. Dieser Plan lag in der Zeit vom 28.3.1977 bis einschließlich (Wochentag) 29.4.1977 öffentlich aus.
5. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen § 2 (6) ein, über die der Stadtrat in seiner Sitzung am § 2 (6) Satz 4 beschlossen hat. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.
6. Der Satzungsbeschluss gem § 10 BBauG. (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 15.7.1977.

Kusel, den 12.8.1977  
Bürgermeister

7. Genehmigungsvermerk (6.11.1976)

**I. Ausfertigung**  
Genehmigt  
mit Bescheid vom 30.11.1977  
Az: 63/670-13-KUSEL/2.d  
Kusel, den 30.11.1977

Kreisverwaltung  
Im Auftrage:

8. Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte am 29.12.1977  
Kusel, den 30.12.1977  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Bürgermeister

5. Der Anteil der Stadt Kusel an den Erschließungskosten wird geschätzt auf DM 80.000,00 DM.
6. In dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel wird das Bebauungsgebiet entsprechend ausgewiesen. Wegen der Dringlichkeit der Planungsmaßnahme erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgängig.

## T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als
  - a) Reines Wohngebiet (WR) mit der gem. § 3 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung und den nach § 3 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen.
  - b) Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzung und den nach § 4 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen, festgesetzt.
- 1.2 Einzelwohngebäude bis zu 2 Vollgeschoßen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
- 1.3 Bei Einzelwohngebäuden bis zu 2 Vollgeschossen sind Garagen im Rahmen der LBauO auf den Grundstücksflächen hinter den straßenseitigen Baugrenzen, jedoch im Abstand von mind. 5,50 m hinter den öffentl. Verkehrsflächen oder im Wohnhaus selbst, eingeschobig bis zu 40 qm Grundfläche gestattet.
  - 1.31 Begründete Ausnahmen können im Rahmen der LBauO für max. 3 Garagen bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31, Abs. 1 BBauG zugelassen werden.
  - 1.32 Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen und bei Hausgruppen ist je Wohneinheit 1 Garage zugelassen.
  - 1.33 Bei nebeneinander stehenden Garagen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.
- 1.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO können zugelassen werden. Sie dürfen 30 qm nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BauNVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße ist im Plan als Höchstmaß festgesetzt.

### 3. Bauweise

Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingefabt.

4.2 Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

4.3 Begründete Ausnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und für Gragen sind nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig. Die Punkte 1.3 und 1.4 dieser textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

### 5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.

5.2 Soweit Firstrichtungen zeichnerisch nicht festgesetzt sind, können sie frei gewählt, bzw. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung gem. § 5 LBauO festgelegt werden.

### 6. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.

6.11 Die Dachneigungen betragen  $0^{\circ}$ ,  $15-38^{\circ}$ ,  $25-35^{\circ}$  u.  $48-53^{\circ}$ .

6.2 Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit  $48^{\circ}$  Dachneigung zugelassen.

6.21 Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Dachseite sein und die Traufe nicht unterbrechen.

6.3 Kniestöcke sind unter der Voraussetzung zulässig, daß sie

a) bei Dachneigungen von  $15^{\circ}-35^{\circ}$  die Höhe von 0,25 m,

b) bei Dachneigungen von  $36^{\circ}-38^{\circ}$  die Höhe von 0,50 m,

c) bei Dachneigungen von  $48^{\circ}-53^{\circ}$  die Höhe von 0,75 m,

gemessen von O.K. Fußboden bis U.K. Fußpfette, nicht überschreiten.

Bei der Ausführung eines Kniestockes ist bei Dachneigungen von  $15^{\circ}-35^{\circ}$  die untere Traufkante höhengleich mit dem Fußboden und die obere Traufkante höchstens 35 cm höher, bei Dachneigungen von  $36^{\circ}-38^{\circ}$  und  $48^{\circ}-53^{\circ}$  ist die untere Traufkante mind. 35 cm und die obere Traufkante höchstens 50 cm über O.K. Fußboden des Dachgeschosses festzulegen.

- 6.4 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
- 6.4 Alle Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.
- Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.
- Die Gesamthöhe sowohl bei den Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

## 7. Baugrundstücke

- 7.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

## 8. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

- 8.1 Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
- 8.2 Die Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung und von Nutzungen freizuhalten, die dem Gebietscharakter widersprechen. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländebeziehungen für Garagen und Versorgungsanlagen gewährt werden. Der Punkt 1.32 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
- 8.3 Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze und bodenständige Sträucher zu verwenden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

Kusel, den 15. Oktober 1976  
Verbandsgemeindeverwaltung:

( J ä g e r )  
Bürgermeister