

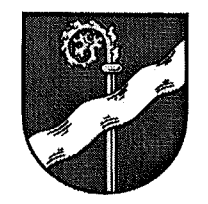
WA	-
GRZ 0.4	GFZ 0.8
15-48°	o ED
TH= 4,50m/6,50m	FH= 8,00m/10,00m

LEGENDE

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 I und III BauNVO)
- Geltungsbereich
- Bemaßungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- Grenze versch Nutzung
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet
 15-48° = zulässige Dachneigung
 o = Offene Bauweise
 ED=Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
 GRZ = Grundflächenzahl, z.B. 0.4
 GFZ = Geschoßflächenzahl, z.B. 0.8
 TH = Traufhöhe, z.B. 4,50m

Stadt Kusel



Teilbebauungsplan Herrchenberg
 Neufassung und Erweiterung II,
 Änderung II

Bebauungsplan M. 1:1000

Kusel 26. Januar 2005 VG Bauabteilung

Teilbebauungsplan Herrchenberg Neufassung und Erweiterung II, Änderung II

Textliche Festsetzungen

Stand: 26. Januar 2005

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als **WA** -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt.

1.2.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planenteil.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

1.3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
bergseitig der Erschließungsstraße (Königsberger Straße): 6,50 m
talseitig der Erschließungsstraße (Berliner Straße): 4,50 m
Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
bergseitig der Erschließungsstraße (Königsberger Straße): 10,00 m
talseitig der Erschließungsstraße (Berliner Straße): 8,00 m
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung wird gem. Darstellung im Planteil parallel zu den an den öffentlichen Verkehrsflächen (Königsberger Straße bzw. Berliner Straße) liegenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

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

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Private Maßnahmen

Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke (Hofeinfahrten, Stellplätze, Wege und dergleichen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen, oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass je m² Dachfläche 50 l Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Überläufe der Rückhalteanlagen dürfen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind pro Baugrundstück mind. zwei Obstbaumhochstämme gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1 Dachformen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 15-48° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Anbauten (Nebentrakte) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben zulässig. Die horizontale Länge einzelner Aufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Summe der horizontalen Länge der Aufbauten darf zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen in roten und braunen Farbtönen zulässig.

2.5 Fassadengestaltung

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

2.6 Einfriedungen

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Gebäudefluchten sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Innerhalb dieser Gesamthöhe von 1,20 m sind Sockelmauern bis 40 cm Höhe zulässig. Erlaubt sind Hecken, Holzzäune und Mauern. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen entlang der Es ist ein Sicherheitsabstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.7 Stützmauern

Stützmauern, Pflanzringe und ähnliche Stützelemente sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

3 Hinweise und Empfehlungen

- 3.1 Gemäß Ziff. 1.8.1 der textlichen Festsetzungen ist die Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in entsprechenden Anlagen festgesetzt. Es wird empfohlen, für den Ausgleich der Wasserführung weitere Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu treffen, um den durch die Versiegelung anfallenden Mehrabfluss zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Dies kann durch Minimierung der versiegelten Flächen, Rückhaltung in abflusslosen Mulden, Bau von Rigolen oder Regenwassernutzung erfolgen.
- 3.2 Bei gezielten, punktuellen Versickerungen von Niederschlagswasser in das Erdreich, oder bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Vorschriften der Wassergesetze (LWG, WHG) insbesondere hinsichtlich der Erlaubnis für solche Maßnahmen zu beachten.
- 3.3 Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- 3.4 Die Ableitung von Dränagewasser in ein Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 3.5 Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 3.6 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. dergl.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.
- 3.7 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

Anlage: Pflanzliste

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

Sonstige Gehölze:

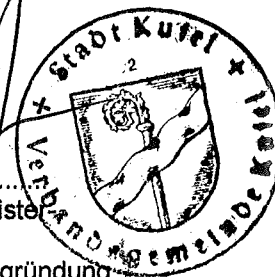
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildrose (*Rosa canina*)
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
Schottische Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)
Waldrebe (*Clematis spec.*)
Jelängerjelierber (*Lonicera spec.*)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 27.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbebauungsplan Herrchenberg Neufassung und Erweiterung II, Änderung II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 08.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 08.07.2004 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 29.06.2004 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
5. Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.2004 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
6. Der Stadtrat hat am 26.11.2004 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 11.02.2005 bis einschließlich 11.03.2005 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.2005 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 24.01.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
8. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
9. Der Stadtrat hat am 20.05.2005 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

Kusel, 23.06.2005

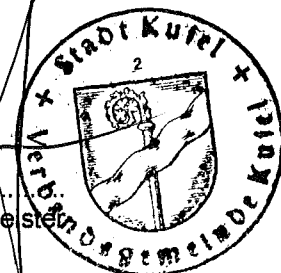
.....
-Stadtbürgermeister



10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kusel, 30.06.2005

.....
-Stadtbürgermeister



11. Der Satzungsbeschuß 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 14.07.2005 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, 18.07.2005

