

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Landespflegerische Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen 1.6)

- FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- PFLANZUNG EINER DICHTEN HECKE MIT HEIßISCHEN GEHÖLZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- ENTWICKLUNG EXTENSIVER OBSTWIESEN
- PFLANZUNG EINES LAUB- / OBSTBAUMES ALS HOCHSTAMM (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- BAUTABIZONE (keine Nutzung als Lagerplatz, Baustraße o. ä.)
- GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH (Beschreibung siehe textliche Festsetzungen 1.6)
- GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH (Beschreibung siehe textliche Festsetzungen 1.6)
- AUSGLEICHFLÄCHE



| | |
|---------|--------|
| WR | I/II+D |
| 0,4 | 0,8 |
| | 30-45° |
| max. 2W | |

| | |
|---------|--------|
| WR | I/II+D |
| 0,4 | 0,8 |
| | 30-45° |
| max. 2W | |

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

| | | | |
|---------|--------|---------------------------|-------------------------|
| WR | I/II+D | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
| 0,4 | 0,8 | GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE |
| | 30-45° | BAUWEISE | DACHNEIGUNG |
| max. 2W | | | |

- WR I/II +D**
REINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
1 VOLLGESCHÖSS (HOCHSTGRENZE BERGSEITIG) / 2 VOLLGESCHÖSSE (HOCHSTGRENZE TALSEITIG)
DACHGESCHOSSAUSBAU ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 BauGB)
- GRZ**
GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)
- GFZ**
GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V. mit §§ 17 und 20 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- △**
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 30-45°**
DACHNEIGUNG (§ 86 Abs. 1 L BauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- 206**
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT NUMMER
- VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ▨**
BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- ↔**
HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ÄNDERUNGSPLANES 1 IM GEBIETSTEIL „A“ DES BEBAUUNGSPLANES ROSSBERG (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ROSSBERG MIT DEN GEBIETSTEILEN A+B (von 1976)
- 20**
MASSANGABE IN METERN
- WP**
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)
- P**
WENDEPLATZ (Durchmesser 18m)
- F**
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- F**
FUSSWEG (Treppenanlage)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ▨**
SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- ▨**
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 290**
HÖHENSCHICHTLINIEN ÜBER NN
- ▨**
ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- ▨**
AUFSCÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCHE 20 kV STROMVERSORGUNGSLEITUNG
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG (2 x 20 kV ZUR SCHULE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ▨**
SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)
- ↓ ↓ ↓**
ZWISCHENSPEICHERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Kusel hat am 21.10.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.10.1995 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind mit Schreiben vom 06.11.1995 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 15.12.1995 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
6. Der Stadtrat hat am 15.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnungen und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.1997 bis einschließlich 20.03.1997 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen.
8. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.02.1997 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 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.1997 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
9. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.
10. Der Stadtrat hat am 18.04.1997 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 24 GemO). Kusel, 22.04.1997. *Stadtbürgermeister*
11. Aufgrund nachträglich bekanntgewordener planungsrelevanter Sachverhalte wurde eine nachträgliche Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig mit der Maßgabe, daß einige Änderungen vorgenommen werden müßten. Aus diesem Grund lag der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.09.1997 gebilligte und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.1997 bis einschließlich 12.01.1998 nochmals öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurde am 03.12.1997 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 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.1997 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
12. Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind ebenfalls keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.
13. Der Stadtrat hat am 26.02.1998 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 24 GemO). Kusel, 05.03.1998. *Stadtbürgermeister*
14. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB der Kreisverwaltung als zuständige untere Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 23.02.98, *gez. Hartloff*, erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. *Stadtbürgermeister*
15. Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnungen und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Kusel, 15.02.98. *gez. Hartloff*, *Stadtbürgermeister*
16. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens 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 23.02.98, *gez. Hartloff*, ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 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 sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Kusel, 28.08.98. *gez. Kehl*, *Bürgermeister*

BEBAUUNGSPLAN

„ROSSBERG, ÄNDERUNGSPLAN 1 IM GEBIETSTEIL A“ DER STADT KUSEL

PLANUNG

Ingenieurbüro Karl - Heinz DECKER
66869 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/2491
Maßstab 1 : 500
Projekt : KU.44 Gez.: WERNER Datum : 23.09.1997

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beilage zum Bebauungsplan enthält der Textteil die Begründung und den landespflegerischen Planungsbetrag.

STADT KUSEL

KU.44b

**ÄNDERUNGSPLAN 1 IM TEILGEBIET A
BEBAUUNGSPLAN „ROSSBERG“**

23.09.1997

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bergseitig eingeschößig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

**1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den straßenseitigen Baugrenzen sind aus Gründen der besonderen Zweckbestimmung (private Grünflächen) Garagen und sonstige bauliche Nebenanlagen nicht zugelassen.
So dürfen auch Hof- und Zufahrtsflächen in diesem Bereich nur wasserdurchlässig (max. 4 m Strassenlänge je Grundstück) hergestellt werden.
Anlagen und Bauwerke, die der Ver- und Entsorgung dienen, werden hier zugelassen.
- b) Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten natürliche und künstliche Einfriedungen sowie Bepflanzung über der Augenhöhe des Benutzers (PKW = 1,0m Höhe ü. Straße, 3,0m vom Straßenrand, auf eine Länge von 85m in der übergeordneten Straße).

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

Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen.
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Bau NVO)

- a) Die talseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichem Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 7,50 m überschreiten.
- b) Die bergseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichem Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 6,50 m überschreiten.

1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen 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 1.5a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- d) Die Erstellung von Garagen darf ausschliesslich innerhalb der Baugrenzen mit Zufahrt von der Planstrasse bei beidseits an öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücken erfolgen und sollen möglichst in die Gebäude integriert werden.

e) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder angelegt werden.

f) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Tonnenplätze u.ä.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich aus den, in der Begründung unter 5.3 beschriebenen und grob quantifizierten, Auswirkungen der Baumaßnahme.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Bäume und Sträucher aus beiliegenden Pflanzlisten auszuwählen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sollen durch Einbuchtungen gegliedert und aufgelockert werden.

Die nachfolgend formulierten grünordnerischen Festsetzungen sind geeignet, die Eingriffe wenn möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren und den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen. Sie werden hiermit im Zuge der Abwägung nach § 1 (6) BauGB als Festsetzungen direkt in den Bebauungsplan integriert.

Die aufgeführten Maßnahmen werden wie folgt differenziert:

| | |
|---|----------------------------------|
| Ö | Maßnahme im öffentlichen Bereich |
| P | Maßnahme im privaten Bereich |
| A | Ausgleichsmaßnahme |
| E | Ersatzmaßnahme |
| G | Gestaltungsmaßnahme |
| S | Schutzmaßnahme |
| M | Minimierungsmaßnahmen |

1.6.1 Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen (Ö)

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauBG.

Ö 1.1 (G) Gestaltung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen (Anzahl 8)

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind Laubbäume (Gehölzartenliste 5.3) in der Mindestpflanzqualität mit Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen in einem Abstand von 12 m, wobei die Schutzzone für die 20 kV-Leitung freizuhalten ist.

Die Maßnahme dient der Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft.

Ö 1.2 (A, G) Anlage eines Pflanzstreifens entlang der Fußgängertreppe (440 m² Neuanpflanzung)

Beiderseits der Fußgängertreppe ist die Grünfläche mit standortgerechten Sträucher und Stauden (Pflanzenauswahl aus Liste 5.2) zu entwickeln.

Die Höhe der Pflanzen darf 4 m aufgrund der Schutzzone der 20 kV-Leitung nicht überschreiten.

Ziel ist ein durchgehender Grünstreifen mit einer Hecke.

Die Maßnahme dient der Gestaltung der Umgebung der Fußgängertreppe i.V. mit der Einbindung in die Landschaft sowie als Ausgleich für den Verlust von Gehölzstrukturen.

- Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Ö 2.1 (G,A) Entwicklung einer Streuobstwiese im Südosten (1460 m² mit 15 Obstbäumen)

Hierfür werden Obsthochstämme einheimischer Sorten (Pflanzenauswahl aus Liste 5.1) mit einer Mindestpflanzqualität Stammumfang 10 - 12 cm gepflanzt. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum auf 100 m². Das Grünland ist zu erhalten und 1 mal im Jahr im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und zu kompostieren.

Die Maßnahme dient der Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft durch Schaffung einer landschaftstypischen Nutzungsstruktur zwischen den bebauten Bereichen i.V. mit einer ökologischen Aufwertung.

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG

Ö 3.1 (S) Schutz und Erhalt der Hecken und Gehölze (210 m²)

Die bestehenden und im Plan gekennzeichneten Hecken / Feldgehölze sind zu sichern (siehe auch Punkt Ö 4.1 und Ö 4.2) und dauerhaft zu erhalten. Damit verbunden ist eine Pflege durch starken Rückschnitt der Sträucher in Abschnitten ca. alle 8 - 10 Jahre.

- Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten

Ö 4.1 (S) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind entsprechend der o.g. DIN zu schützen. Eventuelle Beschädigung an Wurzeln und Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundverschluß u.ä.) bzw. zerstörte Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen.

Ö 4.2 (S) Ausweisung von Bautabuzonen

Im Maßnahmenplan werden sogenannte „Bautabuzonen“ ausgewiesen. Die so gekennzeichneten Flächen sind vor Beginn der Bauarbeiten deutlich abzutrasieren. Die ausgewiesene Fläche darf weder mit Baumaschinen befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Sollten trotzdem Schäden entstehen, so ist nach Abschluß der Bauarbeiten der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen; Schäden an Gehölzen sind fachgerecht zu behandeln.

- Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung durch die Flächenversiegelung (Festsetzung über § 178 Bau GB)

Ö 5.1 (M) Verwendung eines möglichst wasserdurchlässigen Oberflächenabschlusses für die Stellplätze (ca. 60 m²)

Die Oberflächen der Stellplätze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien

zu versehen. In Frage kommen großfugige (Fugen mind. 1 cm breit) Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige poröse Steine („Ökopflaster“, „Öko-Rinne“) u. ä.

Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluß deutlich reduziert werden kann und Regenwasser in den Boden abgeführt werden kann.

Ö 5.2 (M) Verwendung eines möglichst wasserdurchlässigen Oberflächenabschlusses für die Erschließung (Stichstraßen) Fuß-Radweg, Wirtschaftsweg.

Angaben wie unter 5.1

1.6.2 Landespflegerische Maßnahmen auf privaten Flächen (P)

■ Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung durch die Flächenversiegelung

P 1.1 (M) Auffang des aus der Dachentwässerung anfallenden Regenwassers in Zisternen, Teichen o.ä. (aus 4436 m² bebauter Flächen incl. Nebengebäude) dezentrale Versickerung

Zur Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt, sind die anfallenden Niederschlagwasser nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern in Zisternen, Fässern, Teichen o.ä. zu sammeln und das Wasser dann bei Bedarf für Beregnung auf den Grünflächen auszubringen bzw. als Brauchwasser im Haushalt (Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden. Eventuell bei Starkregen anfallendes überschüssiges Wasser soll dezentral versickert werden.

Dies trägt zum einen zu einer Verbesserung der Grundwasseranreicherung als auch zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung der Vorfluter sowie zur Einsparung kostbaren Trinkwassers bei.

P 1.2 (M) Verwendung großfugiger Pflasterbeläge oder Rasengittersteine für Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Die Stellplätze und Lagerflächen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. In Frage kommen großfugige (Fugen mind 1 cm breit) Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige poröse Steine („Öko-Pflaster“, „Öko-Rinne“) u.ä.

Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluß deutlich reduziert werden kann und Regenwasser in den Boden abgeführt werden kann.

- Maßnahmen (Pflanzbindungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie § 178 BauGB

P 2.1 (G, A) Gestaltung der Grundstücksflächen (6654 m²)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen. Für die Bepflanzung sollen möglichst einheimische Laubgehölze (Pflanzenauswahl aus Liste 5.5) verwendet werden.

P 2.2 (G, A) Pflanzung eines Obstbaumes oder eines großkronigen Laubbaumes pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche

Pro Grundstück ist ein Obstbaum (Hochstamm mit einer Mindestpflanzqualität von 12 cm Stammumfang, Pflanzenauswahl aus Liste 5.1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes in Anlehnung an die landchaftstypischen Nutzungsstrukturen.

P 2.3 (G) Fassadengrün

Fensterlose Wände ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen, eventuell notwendige Rankhilfen sollten bereits bauseits vorgesehen werden. Entsprechende Kletterpflanzen sind in der Gehölzliste 5.6 im Anhang zu entnehmen.

Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung der Temperaturextreme auf den Mauerflächen bei.

P 2.4 (G, M) Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern

Flachdächer sind entsprechend dem im Anhang unter Punkt 5.7 genannten Schema mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturextrema von bauphysikalischem Vorteil.

- Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit der Nr. 25a BauGB

- P 3 (A, G)** Pflanzung eines mindestens 3 m breiten Heckenstreifens
(ergibt ca. 1100 m²)

Auf der als privates Grün ausgewiesenen Fläche ist auf einer Mindestbreite von 3 m eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl 5.2) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke ist mit Sträuchern einer Mindestgröße von 120 - 150 cm zu pflanzen. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Neubaugebietes.

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- P 4** Schutz und Erhalt der Landschaftstypischen Bäumen und Feldgehölzen.

Hierbei handelt es sich um die im Bereich außerhalb der Baugrenze vorhandenen Obstbäume und Feldgehölze

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrsmäßige Anbindung der Grundstücke erfolgt ausschließlich von der Plangebietsstraße.

Einfahrten von der Straße „Am Roßberg“ u. der „Homburger Str. (L360) werden nicht zugelassen.

Die Sicherung einer freizuhaltenden Sichtfläche in die Straße „Am Roßberg“ ist zu gewährleisten.

Die Plangebietsstraße ist mit einem Gehweg und Parkständen entlang der Straße sowie mit Baumpflanzungen herzustellen.

Desweiteren ist eine Bauweise zu wählen, welche die versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß reduziert.

(z.B. Rasenfugenpflaster der Parkstände und des Wendeplatzes, reduzierte Fahrbahnbreiten u.ä.)

Die fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Altort ist ggf. als Treppenweg naturnah (möglichst wasserdurchlässig) herzustellen.

1.8 Ver- und Entsorgung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14, 21

Das Planungsgebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen.

Insbesondere ist hier auf das Pflanzverbot von hochstämmigen Bäumen im Bereich der Schutzfläche der 20 kV-Leitung hinzuweisen.

Eine eventuelle Unterbauung ist mit Vorlage der Baugesuche bei der Betriebleitung der Pfälzwerke in Otterbach v. 25.10.1983, ausnahmsweise, möglich.

Jegliche Bebauung, Geländeänderungen und Bepflanzungen im Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen (2 x 20 kV) zur Schule ist untersagt.

Zuständiger Versorgungsträger sind die Stadtwerke Kusel.

Anpflanzungen mit tiefgehenden Wurzeln sind in der Nähe der Ver- und Entsorgungsleitungen mit einem Sicherheitsabstand von 2,50 m zulässig.

Der Bereich um den vorhandenen Stromträgerbetonmast ist in einem Radius von 4,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Führung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt zum Teil über die mit Leitungsrecht belasteten Grundstücksbereiche.

Innerhalb der Bauverbotszone - 20 m vom äußeren Rand der L 360- dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern verlegt werden.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt.

Sollten im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

Hiervon betroffen sind insbesondere die talseitigen Grundstücke am Ende der Planstrasse im Bereich des Wendehammers.

Das Oberflächenwasser ist nach Ausnutzung aller Möglichkeiten auf den Grundstücken zu belassen. Dazu sollen die unverschmutzten Oberflächenwässer versickert oder verdunstet oder auch zur Nutzung als Brauchwasser zurückgehalten werden.

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 360 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet, noch deren Abläufe behindert werden.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung - LBauO)

2.1 Dachformen

- a) Zugelassen sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer.
- b) Pultdächer können zugelassen werden, wenn sie mit dem Gesamtbild in Einklang stehen.
- c) Flachdächer (Dachneigung 0 - 10°) sind zur Überdachung von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zugelassen, diese müssen jedoch begründet werden.

2.2 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes sowie Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur aus kleinteiligem Deckungsmaterial bestehen.

2.5 Kniestöcke

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist ein Kniestock von max 1,00 m gemessen von OK Fertigfußboden bis UK Fußfette, zulässig.

2.6 Sonstige Gestaltung baulicher Anlagen

An den Aussenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.7 Stützmauern, Einfriedungen

Stützmauern sind im Bereich der Umgrenzung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausschließlich als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Straßenhöhe bzw. über natürlichem Gelände zugelassen.

Ein Mindestabstand zum Straßenrand von 1,00 m ist einzuhalten.

Die Verwendung von Maschendraht und ähnlichem störendem Material entlang der Verkehrsfläche ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung und Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzung.

2.8 Abgrabungen, Aufschüttungen

a) Geländeprofilierungen sind bis max 2 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zugelassen.

Das Neigungsverhältniss Höhe : Breite darf max 1:1,5 betragen.

Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen der öffentlichen Erschließung

b) Im Rahmen der landespflegerischen Maßnahmen sind die Bautabuzonen gegen Bodenverdichtung (Befahren), Abgrabungen und Aufschüttungen zu schützen.

c) Zum Schutz vorhandener Bäume sind Flächen, soweit sie nicht durch Leitungsrecht belegt sind, außerhalb der Baugrenzen (im rückseitigen Grundstücksbereich) von Aufschüttungen freizuhalten.

Abgrabungen sind ausnahmsweise zur Herstellung von Versickerungsanlagen zugelassen soweit sie nicht wurzelschädigend ausgeführt werden.

3. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Kostenerstattung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Zuordnungsfestsetzungen

Nach dem Grundsatz der „Sammelzuordnung“ werden alle Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftige Eingriffe zu erwarten sind zu allen dort vorhandenen Flächen auf denen hierfür Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, zugeordnet. (§ 8a Abs. 1 Satz 4 NatSchG)

- Hiervon ausgenommen sind:

1. Gemeindliche Erschließungsanlagen, die mit Eingriffen verbunden sind.
Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand auf spezialgesetzliche Weise.
(§ 131 Abs. 1 BauGB)

2. Maßnahmen auf Baugrundstücken („Eingriffsgrundstücken“).

b) Verteilungsmaßstab

Als Verteilungsmaßstab wird die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgelegt. (§ 8a Abs. 4 Satz 2 NatSchG)

4. NACHRICHTLICH:

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Immissionsschutz

Das Bauverbot entlang der L 360 entsprechen der Vorschrift des Landestrassengesetzes § 22 Abs. 1 dient, insbesondere für die vorgesehene Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Somit bietet diese Schutzfläche mit Erhalt der hier vorhandenen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, den erforderlichen räumlichen Abstand zwischen zwei Flächen unterschiedlicher Nutzung.

Schadensersatzansprüche im Falle möglicher Lärmbelästigungen aller Art sind ausgeschlossen.

Wasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten wie auch Errichten und Betrieb von Brunnenanlagen).

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotorenstoffe usw.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

Grundstücksdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

5. GEHÖLZARTENLISTEN (Pflanzvorschläge)

5.1 Obstbäume

als Hochstämme möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß

| | |
|-------------------|---|
| Apfelsorten: | Champagner Renette Danziger Kantapfel Lederapfel Rheinischer Bohnapfel Schöner aus Nordhausen |
| Birnensorten: | Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Frankelbacher Mostbirne |
| Zwetschgensorten: | Hauszwetschge |
| Kirschsorten: | Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche |

5.2 Landschaftsgehölze (Pflanzung am Wirtschaftsweg)

| | |
|----------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rosa canina | Wildrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus carpinifolia | Feld-Ulme |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

5.3 Baumarten für den Straßenraum

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |

| | |
|--------------------|--------------|
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus carpinifolia | Feld-Ulme |

5.4 Niedrige Gehölze für Grünstreifen im Straßenraum

| | |
|------------------------|--------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Pachysandra terminalis | Schattengrün |
| Rosa nitida | Glanzrose |

5.5 Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Buddleia davidii | Schmetterlingsstrauch |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Schottische Zaubrose |
| Salix caprea (mas) | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia var. edulis | Eßbare Vogelbeere |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |

5.6 Klettergehölze

| | |
|----------------------|-------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus spec. | Wilder Wein |

Clematis spec.
Lonicera spec.

Waldrebe
Jelängerjelieber

5.7 Pflanzen für die extensive Dachbegrünung
In Samenmischung enthalten:

Sempervivum tectorum
Dianthus carthusianorum
Sedum album
Sedum acre
Salvia pratense
Linum flavum
Thymus serpyllum

Dachwurz
Lichtnelke
Weißer Mauerpfeffer
Scharfer Mauerpfeffer
Wiesen-Salbei
Lein
Thymian

Schematischer Aufbau:

- trockenheitsvertragende Vegetation (aus 3,5)
- mageres Erdsubstrat, 5 - 8 cm dick
- Trennvlies
- Drainschicht aus Blähton oder Kies 3 - 5 cm dick
- Wurzelschutzfolie 1 - 1,5 mm stark
- auf Dachkonstruktion mit Dachdichtung

Für den Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

Kusel, den23.09.1997.....



(Hartloff) Stadtbürgermeister - DS -