Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Kusel ist Mittelzentrum mit einem Einzugesbereich für 40.000 Einwohner.
- 1.2 Im Zuge ihres infrastrukturellen Ausbaues ist der Neubau eines Schulzentrums geplant, zu dem die Ausweisung entsprechenden Baugeländes erforderlich ist. Damit verbunden ist die Bereitstellung von Wohnbau- und Gemeinflächen sowie die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen.
- 1.3 Für die Auswahl des Baugebietes "Rossberg" als Schulstandort waren die Lage und erschließungstechnischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Die Planungsmaßnahme enthält 3 Teilbereiche:
- a) Der Bebauungsplan "Rossberg" hat den Zweck die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet sicherzustellen; er unfaßt ein Gelände von ca. 20 ha und enthält 2 Nutzungsbereiche: 1. Sondergebiet (SO) für das geplante Schulzentrum (Gebietsteil A)
- 2. Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 64 Wohnhausneubauten und 108 Wohneinheiten (Gebietsteil B)
- b) Der Änderungsplan VII zum Teilbebauungsplan "Tuchrahm, Weibergraben, Gemeindeäcker, Alter Weibergraben" regelt die Zufahrt zum Bebauungsgebiet "Rossberg" Gebietsteil B. Im Zuge dieser Änderung werden 2 bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Grundstücke in die Bebauung einbezogen.
- c) Der Änderungsplan I mit Erweiterung zum Teilbebauungsplan
 "Ober dem Kirchhof, Am Feldborn" enthält einen Fußweg zum Bebauungsgebiet "Rossberg"; er weist außerdem auf dem Flurs ück
 Nr. 1614 3 neue Bauplätze aus.
- 1.4 Der Bebauungsplan steht hinsichtlich der ausgewiesenen Fläche Ubereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Kusel. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel (z.Zt. in der Aufstellung) wird diese Planungsmaßnahme entsprechend berücksichtigt. Wegen der Bedeutung dieser städtebaulichen Planung für das geplante Schulzentrum erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgängig.

2. Bodenordnende Maßnahmen

- 2.1 Zur Ordnung des Grund und Bodens sind vorgesehen:
 a) Umlegung des Bebauungsgebietes
- b) Überführung der Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde. Die Maßnahmen sollen innerhalb der nächsten 5 Jahre durchgeführt
- werden.

 2.2 Die der Stadt Kusel für diese städtebauliche Maßnahme entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Berechnung ca. 400.000,--

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Bebauung des Sondergebietes (Schule) regelt sich nach der Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBauO).
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Bauflächen mit der gem. § 3 bzw. § 4 BauNVO zulässigen Nutzung festgesetzt.
 1.21 Ausnahmen gem. § 3 (3) bzw. § 4 (3) BauNVO können zugelassen
- 1.22 Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen ent-
- 1.3 Nebengebäude sind eingeschossig bis 40 gm Grundfläche und bis 2,80 m Traufhähe gestattet. 1.31 Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG können für maximal 3 Garagen bis
- zu einer Grundfläche von 50 cm zugelassen werden.

 1.32 Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze, jedoc im Abstand von mind. 5.00 m hinter der Verkehrsfläche zu errichten. Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese in gleichem Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Werte des § 17 BauNVO werden als Höchstwerte im Rahmen dev Überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.
- 2.2 Die Schutzstreifen von je 18 m, beiderseits der Achse der 20 tv-Doppelleitung, dürfen nur mit Zustimmung der Pfalzwerke AG bepaut werden.

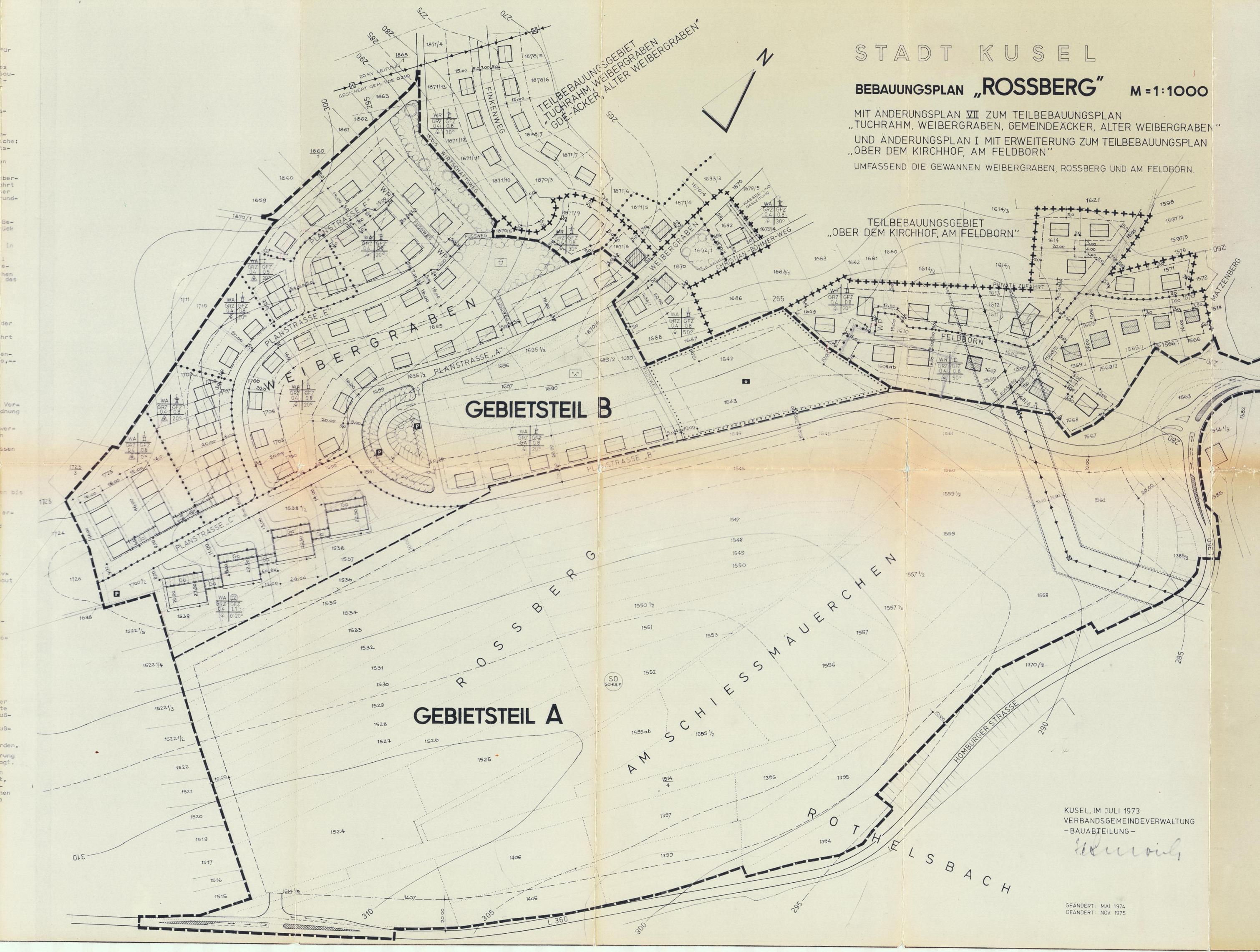
3. Bauweise

- 3.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.
- 3.2 Im Sondergebiet (Schule) ergibt sich die Bauweise aus den fachspezifischen Erfordernissen.
- 3.3 Für die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gelten die stimmungen der LBauO.

4. Außere Gestaltung und Bauform

- 4.1 Es sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 4.2 Die Dachneigungen betragen 0°, 0° 20°, 30° und 50°. Bei den Dachneigungen von 20°, 30° und 50° sind Abweichungen von ± 5° zugelassen.
- 4.3 Kniestöcke sind nur bei Steildächern (50°) erlaubt. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als 2/3 der jeweiligen Dachse te sein. Kniestöcke dürfen die Höhe von 0,75 m, gemessen von OK Tußboden bis UK Fußpfette nicht überschreiten. Bei der Ausführungeines Kniestockes ist der Traufpunkt bis mind. 35 cm über OK Tußboden des Dachgeschosses herunterzuziehen.
- 4.4 Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.
 4.5 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
- 4.6 Die Sockelmauern von Einfriedungen dürfen nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendralt, Rohrgeländer oder ähnlich störendem Material ist untersagt. Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.





ZEICHENERKLÄRUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- BAUGRENZE

WP WENDEPLATZ

KINDERGARTEN

zur Aufstellung).

16, 10, 1966 Sp. 1295)

. 16.2.1976 mei

7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBau G)

I. Ausfertigung

mit Bescheid vom 71.06.7976

Kreisverwaltuna

Kusel, den 77. 74N1 7976

Az.: 63/610-13-STADT KUSEL1/42

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

OFFENTLICHER SPIELPLATZ

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

OFFENTLICHE GRUNFLACHE

SONDERGEBIET FUR SCHULGELANDE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am . .3.11.19.72 . . . beschlossen. (Ermächtigung

2. Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am

3. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes

erfolgte am . . 4.12.1975 . . . (§ 2 (6) BBau G, Min. Blatt vom

4. Dieser Plan lag in der Zeit vom . . 15.12.19.75. . bis einschließ =

5. Während der Auslegung gingen Bedenken und

vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt

6. Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am

Kusel, den . 30.3.1976.

Genehmigt TEIL , A" u. ANDER SPLANE

+19000

8. Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte am . 8.7.1976

Bürgermeister

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

lich (Wochentag) ... 15.1.1976. . öffentlich aus.

. . 28.11.197.5. . . beschlossen (Annahme des aufgestellten Planes).

• • • • GRENZE DER NUTZUNGSART

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEM WOHNGEBIET ZAHL D. VOLLGESCH. WIERGESCHOSSIG (ZWINGEND)

GRZ GFZ
0.4 0.8

O 20°

OFFENE BAUWEISE DACHNEIGUNG

GRUNDFLÄCHEN = GESCHOSSFLACHEN = ZAHL

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BESTEHENBLEIBENDE UND GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG

GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG

ENTFALLENDE GRUNDSTUCKSGRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

JM SCHUTZBEREICH BESCHRÄNKTES BAUVERBOT ZUSTIMMUNG DER PFALZWERKE IM EINZELFALLE ERFORDERLICH

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

20 KV- DOPPELLEITUNG MIT SCHUTZBEREICH

HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN

PELANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN UND BÄUME

DES BEBAUUNGSPLANES

++++ GRENZE DES ANDERUNGS-UND ERWEITERUNGSBEREICHES

BERGSEITIG EINGESCHOSSIG