

# STADT KUSEL BEBAUUNGSPLAN "TUCHRAHM WEIBERGRABEN -NEUFASSUNG-" ÄNDERUNG I

M=1:1000

## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WR I	REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 3 BauNVO)	EIN VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND §§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BauNVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 BauO)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BauNVO) I.V. MIT §§ 17 UND 19 BauNVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 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 EINZELHAUSER ZULASSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 22 ABS. 2 BauNVO)
25°-38°	DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 26 ABS. 1 UND 7 BauO)	

- VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO)
- ▨ BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- 14.0 MASSANGABE IN METER
- VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- F FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- 1687 VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- 270 HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN
- ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ÄNDERUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
- — — — — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GESAMTBEBAUUNGSPLANES

KUSEL, IM NOVEMBER 1990  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
-BAUABTEILUNG-

*[Handwritten signature]*

## VERFAHRENSVERMERKE

1. In der Sitzung vom 19.10.1990 hat der Stadtrat Kusel die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Tuchrahm Weibergraben -Neufassung-" beschlossen.
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (1) BauGB zur Planänderung erhielten
  - a) die davon berührten Träger öffentlicher Belange (4) durch Aufforderungsschreiben vom 05.11.1990
  - b) die davon betroffenen Grundstückseigentümer durch öffentliche Bekanntmachung.
3. Innerhalb der vorgegebenen Frist vom 08.11.90 bis 06.12.90 gingen keine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
4. Der Stadtrat hat am 21.12.1990 den Bebauungsplan "Tuchrahm Weibergraben -Neufassung-", Änderung I als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 24 Abs. 2 Satz 1 GemO).

Kusel, den 15. Januar 1991

gez. *HARTLOFF*  
.....  
-Stadtbürgermeister-

Die Übereinstimmung dieses Planes mit dem Original wird bestätigt.

18. JAN. 1991



Verbandsgemeindeverwaltung:  
Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*

ÄND. I

## Stadt Kusel

### Bebauungsplan "Tuchrahm, Weibergraben", Änderungsplan I zur Neufassung

#### BEGRÜNDUNG ZUR PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "Tuchrahm, Weibergraben", Neufassung wurde mit Bescheid vom 07.08.1986 genehmigt und ist seit 29.08.1986 rechtsverbindlich.

Gegenstand der Planänderung ist das Flurstück 1692/1, das von bisher öffentlicher Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird. Die Umwidmung ist im öffentlichen Interesse geboten, da sich die Grünfläche in Gebietsrandlage am Übergang zum Außenbereich befindet und damit der ihr zugeordneten Erhöhungs- und Stadtgestaltungsfunktion nicht gerecht wurde.

Insofern stellt ihre Herausnahme keine Qualitätsminderung der sie umgebenden Wohnsituation dar und ihre Umwandlung in eine Wohnbaufläche ist mit Blick auf die Vorschrift des § 1 (5) Nr. 9 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist für die Nutzung der benachbarten Grundstücke ohne Nachteile. Für die Abwicklung des Verfahrens ist daher § 13 BauGB anzuwenden.

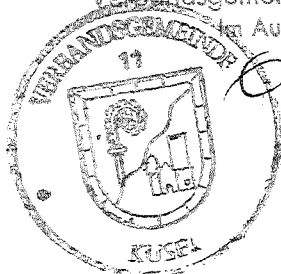
Kusel, im November 1990

Die Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie - mit der Urschrift wird beglaubigt.

Kusel, den 18. JAN. 1991

Verbandsgemeindeverwaltung:

im Auftrage:



*Oberfrank*

*gez. HARTLOFF*

(Hartloff)  
Stadtbürgermeister

# Stadt Kusel

## Bebauungsplan "Tuchrahm, Weibergraben", Änderungsplan I zur Neufassung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 5 Baugesetzbuch -BauGB- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 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 einschößig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 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 BauGB i.V. mit § 17 Landesbauordnung -LBauO-).
  - b) Auf den im Abs. 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).
  - c) Ausnahmen vom Stauraum nach Abs. 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (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 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

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

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Stellplätze und Gargen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Es sind soviele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund § 45 Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei 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 Abs. 1.2 b) hergestellt wird (§§ 45 und 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Abs. 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Eingeschränkte Nutzung überbaubarer Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Unter der 20-kV-Freileitung ist die beschränkte Errichtung von Baulichkeiten zulässig, wenn der zuständige Versorgungsträger zustimmt und der Brandschutz gewährleistet ist.
- b) Sicherheitsabstände bei Bauarbeiten werden vom Versorgungsträger festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 LBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen

- a) Im Rahmen der planerischen Festsetzungen sind alle Arten von geneigten Dächern zulässig.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) können zugelassen werden, wenn die gewählte Dachform so gestaltet ist, daß sie nach Form und Verhältnis sowie in ihrer Beziehung zur umgebenden Bebauung nicht verunstaltend wirkt. (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- c) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können bei ungleichseitigen Dachformen und für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie in Form und Verhältnis nicht verunstaltend wirken sowie das Straßenbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung nicht stören bzw. sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

## 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 gegengelegte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

## 2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur aus kleinteiligem Deckungsmaterial in ortsüblichem Farbton bestehen.

## 2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  die Höhe von 25 cm, bei  $31^{\circ}$  -  $37^{\circ}$  die Höhe von 50 cm und bei  $38^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.

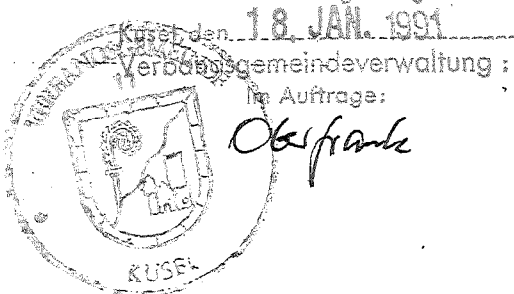
## 2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

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 den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen wird nicht zugelassen. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Die Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie - mit der Urschrift wird beglaubigt.



Kusel, im November 1990

gez. HARTLOFF

(Hartloff)  
Stadtbürgermeister

Nachrichtlich: Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.