

VORHABENPLAN M. 1:500



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

entsprechend der Planzeichenvorordnung für Bauleitpläne (Planz V 90) mit teilweise unbesetzten Kapiteln.

A		Nutzungsschablone	
WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
○/△/□	35-45°	Bauweise	Dachneigung
TH=6,5/7,5		Höhe baul. Anlagen	

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - II Höchstgrenze der Vollgeschosse (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - TH=6,5/7,5 Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Höchstgrenze bergseitig/talseitig über fertigem Gelände
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)
 - (0,8) Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - ↔ Hauptfirstrichtung
 - 35-45° zulässige Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - ▨ Straßenverkehrsfläche
 - ▤ Straßenbegrenzungslinie
 - ▧ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▩ Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - ▬ Fußweg
 - ▲ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - ◊ Vorhandener Mischwasserkanal

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - ▨ Grünflächen
 - Ü/P Kennzeichnung für Grünflächen Öffentlich/Privat
 - KF Kompensationsfläche
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- gr Gehrecht
- fr Fahrrecht
- lr Leitungsrecht
- Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weibergraben“ vom 07.08.1986
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ✂ 22 Maßangaben in Meter

- Planzeichen zur Darstellung des Bestandes
 - ▨ Gebäude
 - Grundstücksgrenze
 - 1900/2 Flurstücknummer
 - 248 Höhenschichtlinien

Alle Nutzungsschablonen im Überblick

WA	II
0,4	(0,8)
○/△/□	35-50°
TH=6,5/7,5	

WA	III
0,5	(0,8)
○/△/□	35-50°
TH=7,0/8,0	

WA	II
0,5	(0,8)
○/△/□	35-50°
TH=7,0/7,0	

WA	III
0,8	—
○/△/□	35-50°
TH=8,0/9,0	

GESTALTUNGSPLAN M. 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger hat am 06.02.1999 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weibergraben/Tucharahmstr.“ beantragt.
- Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 19.03.1999 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weibergraben/Tucharahmstr.“ einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB) und in der gleichen Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Planauslage vom 10.12.1999 bis 10.01.2000 nach vorangegangener Veröffentlichung.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 23.11.1999 bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.2000 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 21.01.2000 die Annahme des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde am 03.03.2000 bis einschließlich 03.04.2000 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht und 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 01.02.2000 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)
- Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
- Der Gemeinderat hat am 16.06.2000 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO)
- Aufgrund eines nach dem Satzungsbeschluss bekannt gewordenen Änderungsbedarfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Stadtrat am 19.03.2004 beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 16.06.2000 aufzuheben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde am 03.03.2004 bis einschließlich 03.04.2004 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) Die nach § 4 Abs. 4 BauGB berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2004 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen gegeben. (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen... 1... abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein. Der Stadtrat hat die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 26.11.2004 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- Der Stadtrat hat am 26.11.2004 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Kusel, 25.02.2005.
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen 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 31.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

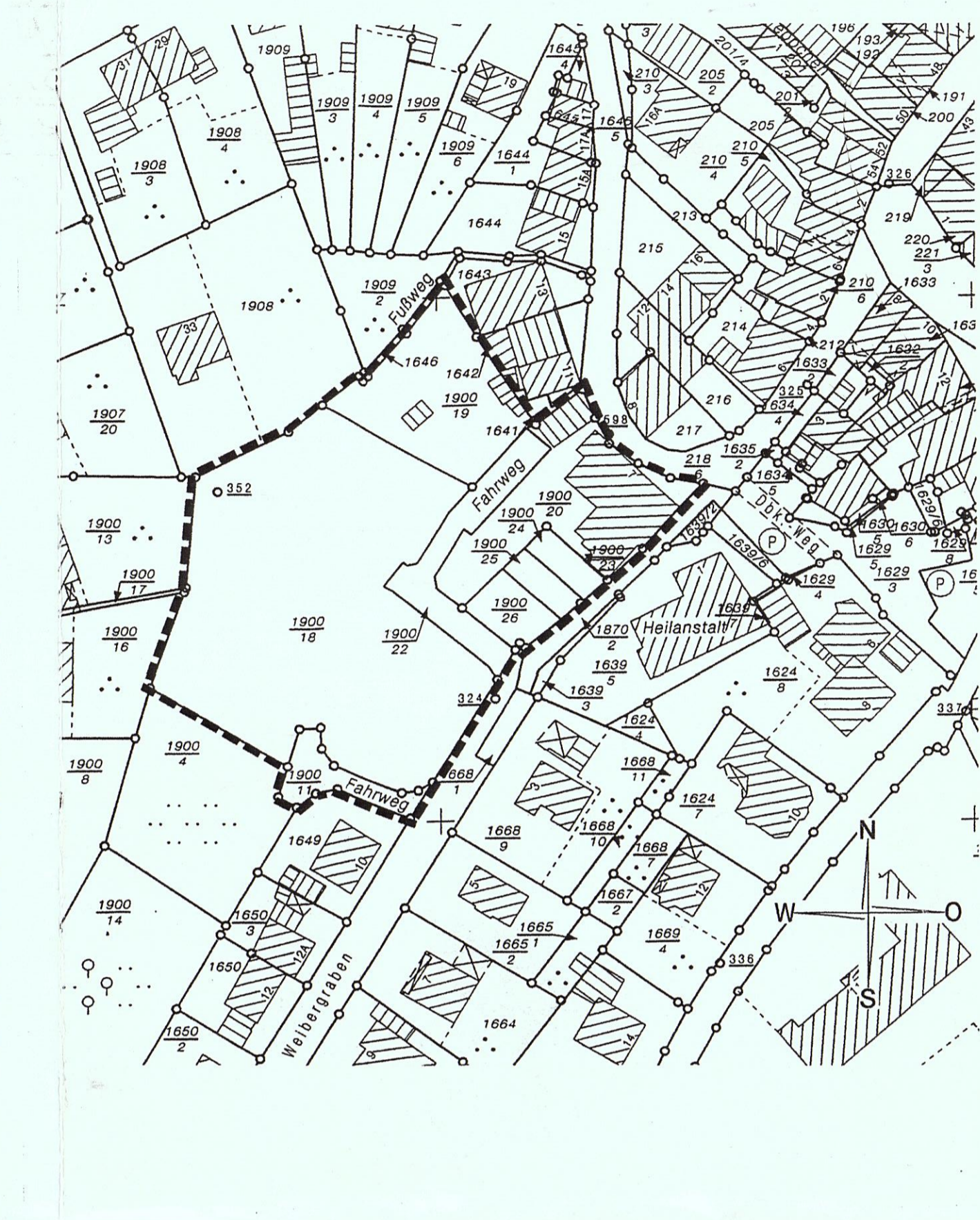
Kusel, 12.04.2005

 Stadtbürgermeister

 Stadtbürgermeister

LAGEPLAN M. 1:1000

GELTUNGSBEREICH DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES „WEIBERGRABEN 2-6“



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WEIBERGRABEN / TUCRAHMSTRASSE“

IN DER STADT KUSEL

Planteil 1- Vorhabenplan

VORHABENTRÄGER: REITER IMMOBILIEN GmbH
Trierer Straße 44, 66869 Kusel

AUFGESTELLT: 09.02.2000
DECKER INGENIEURE GmbH
Am Neuen Berg 17, 66869 Kusel
Tel. 06381/9244-0 Fax 9244-17
PROJEKT: KU 117 GEZ: WERNER

ÄNDERUNGSVERSION 03/2004
AUFGESTELLT: 08.03.2004

arthur borm
architekt akz. f. 552
schlosshof 4
66564 ortweiler
t 0 68 24 1 44 35
f 0 68 24 1 36 53
h 0172 - 787 56 27

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WEIBERGRABEN / TUCHRAHMSTRASSE“

IN DER STADT KUSEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Version 01/2000 mit Änderungen Version 03/2004

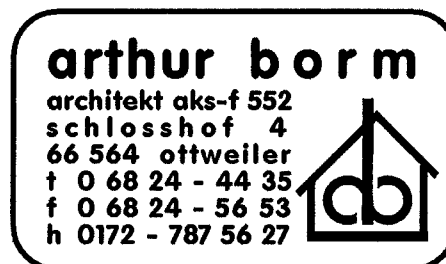
VORHABENTRÄGER:

Reiter Immobilien GmbH, Trierer
Strasse 44, 66 869 K u s e l
vertreten durch ihre Geschäftsführerin
Frau Christine R e i t e r,
Finkenweg 20, 66 869 Kusel

AUFGESTELLT:
09.02.2000

DECKER INGENIEURE GmbH
66869 Kusel - Tel 06381/9244-0

ÄNDERUNGSVERSION
03/2004
AUFGESTELLT:
08.03.2004



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Als Ausnahmen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Garagengesossen, selbst wenn sie ein Vollgeschoss darstellen, nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind für die Gebietsbereiche A u. C maximal 2 Vollgeschosse und die Bereich B u. D maximal 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen sind wie folgt festgesetzt:

im Bereich A	bergseits 6,50 m / talseits 7,50 m
im Bereich B,	bergseits 7,00 m / talseits 8,00 m

folgt Seite 2

im Bereich C bergseits 7,00 m / talseits 7,00 m
im Bereich D bergseits 8,00 m / talseits 9,00 m

jeweils gemessen von Oberkante fertiger Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend der unterschiedlichen Einschriebe in der Planzeichnung sind im Baugebiet Einzel- oder Doppelhäuser in den Gebietsbereichen A und D, sowie Hausgruppen in den Bereichen B und C mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die dargestellten „Baufenster“ sind, soweit nicht vermaßt, maßstäblich zu entnehmen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäß § 8 der LBauO einzuhalten.

Eine Ausnahme stellt die **Bebauung im Plangebiet „D“** dar.

Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig für Gebäudeteile, soweit sie sich der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Bauweise und Stellung der Garagen

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind mit dem Wohngebäude in Verbindung zu bringen.

Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.

Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen u.a. sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich

Die neu zu errichtenden Anliegerstraßen mit Kreisverkehrsplatz bzw. Wendehammer sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

Gehwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Gehwege, im Anschluss an die private Wohnstraße und entlang der Straße „Weibergraben“, herzustellen.

1.6 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Festsetzungen von Maßnahmen auf privaten bzw. öffentlichen Flächen erfolgen hiermit gemäß der landespflegerischen Begleitplanung (siehe Entwicklungsplan) in vollem Umfang.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen, Wege (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster, Schotterrasen, u.ä.).

V2

Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen (siehe auch Hinweise - Wasserwirtschaftliche Belange-).

V3

Erhalt und Integration der vorhandenen Obstbäume und Gehölze im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Ausgleichsmaßnahmen:

A1

Entwicklung eines Gehölzstreifens (Breite 4 m) entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze. Die Umsetzung wird über eine zweireihige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und eingestreuten „Überhältern“ erfolgen (zu verwenden sind Gehölze der Artenliste 2).

A2

Je 200 m² privater Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß der Pflanzlisten anzupflanzen und zu erhalten.
Im Vorgarten ist mindestens ein Laub- oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu mind. 50% zu begrünen.

A3

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes ist je 150 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (zu verwenden sind Pflanzen der Artenliste 1).

A4

Anlage einer Kinderspielplatzfläche mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste

a. Artenliste Sträucher/Bäume

Für die Vorgarten- und Straßenbäume sowie Spielplatzbereiche - Artenliste 1

Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12 - 14 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronensatz von mind. vier Metern aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Für den Aufbau der Gehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen Artenliste 2

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100-125 cm Höhe

b. Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10-12, Stammhöhe von mind. 1,6 m ist zu erreichen) verwendet werden:

Äpfel
Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne (Winterapfel)
Klarapfel (Sommerapfel)
Landsberger Renette (Winterapfel)
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)
Roter von Boskoop

Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)

Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)

Köstliche von Charneu (Herbstbirne)

Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Scheiders Späte Knorpelkirsche

Bühler Frühzwetschge

Deutsche Hauszwetschge

Mirabelle von Nancy

Birnenquitte „Champion“

Apfelquitte „Konstantinopeler“

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb der Baugebiete sind nur Gebäude mit Sattel- und Pult- sowie Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Höhe eines Krüppelwalms darf maximal ein Drittel der Höhe des Giebel-dreiecks nicht überschreiten.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 50°.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind, im Rahmen der festgelegten Neigungen nur mit geneigten Dächern zulässig.

Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind Ziegeln oder Betondachsteinmaterialien in allen rot-braun oder grautönen zulässig.

Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Sonnenkollektoren und Dachbe-grünungen zulässig.

Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit Schlepp-oder Satteldach sowie max. 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig.

Die Breite der Einzelgaube darf 3 m nicht überschreiten. Bei mehreren Einzel-gauben je Baukörper im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen.

Dachflächenfenster zueinander sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.

Fassaden

Die Fassaden der Außenwände sind zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauputze zu verwenden. Grob strukturierte Putze sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind nur im Giebeldreieck und Kniestockbereich zulässig.

Einfriedungen und sonstige feste Einbauten

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und sonstige feste Einbauten in mindestens 1m Abstand zu erstellen.

Im allgemeinen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern oder Hecken zulässig.

Die Lücke zwischen „Tuchrahmstr. 7 und 11“ am vorgesehenen Spielplatz ist durch eine Einfriedungsmauer in Naturmaterial oder als verputzte Wand in einer Höhe von **max. 2,0 m** über Straßenhöhe mit einer Durchgangsöffnung herzustellen.

Gelände und Geländeänderungen

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als **2,5 m** Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen.

Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten zu integrieren, damit diese straßenseitig nicht einsehbar sind.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für die Bauvorhaben sind spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund müssen beachtet werden.

Zum Schutz gegen Vernässung sind ggf. Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung des Straßenkörpers, sind in privaten Grundstücksbereichen, mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H : T), zu dulden. Die Standfestigkeit des Straßenkörpers darf nicht eingeschränkt werden.

Bodenschutz

Aufgrund gesetzlicher Regelungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) ist ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Gemäß § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist insbesondere der Träger der Bauleitung verpflichtet, vorbildlich zur Förderung der Kreislaufwirtschaft beizutragen.

Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen.

Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial nicht möglich, sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung, zu prüfen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

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 Benutzung 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 Dieselkraftstoff usw.) vorgesehen ist, muß gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.

Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser des Neubaugebietes wird der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen mit Brauchwassernutzung, in die auch die Toiletten einbezogen werden müssen, eingeleitet. Der Überlauf wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die Zisternengröße ist je Grundstück mit 5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche festgelegt.

Die Ableitung der auf der Straße abfließenden Niederschlagswasser erfolgt ebenfalls in das Kanalnetz.

Altablagerungen und Altstandorte

Über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit keine Informationen oder Verdachtsmomente vor.

Auf die Untersuchungspflicht des Trägers der Bauleitplanung bzw. die gegebenenfalls relevante Kennzeichnungspflicht wird hingewiesen.

Bepflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

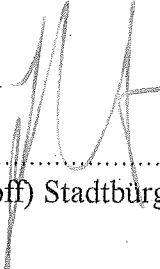
Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

Kusel, März 2005.....


.....
(Hartloff) Stadtbürgermeister DS-
