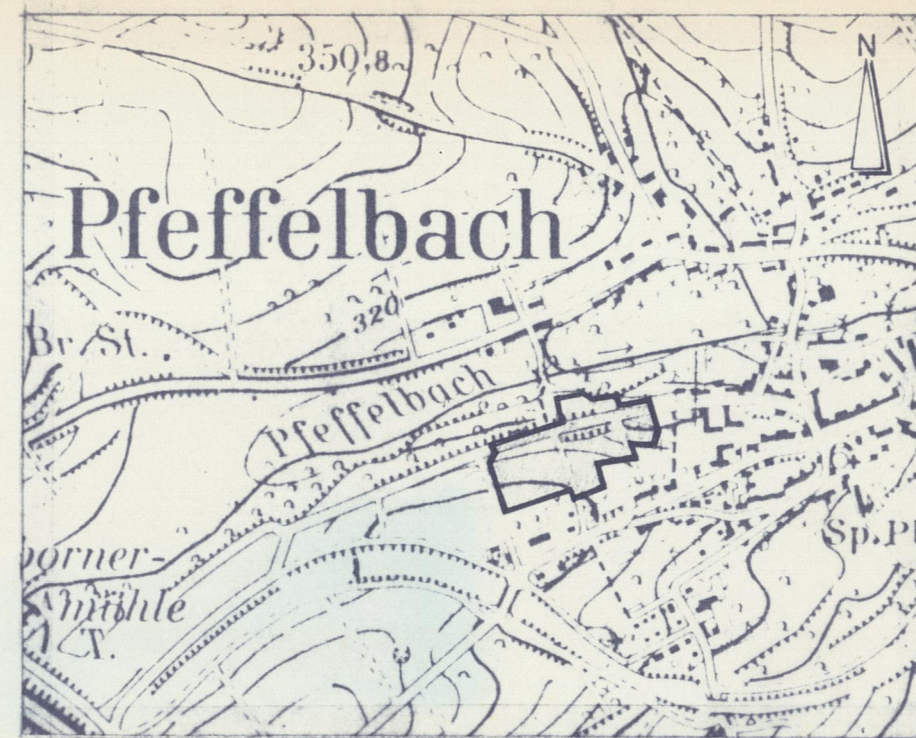
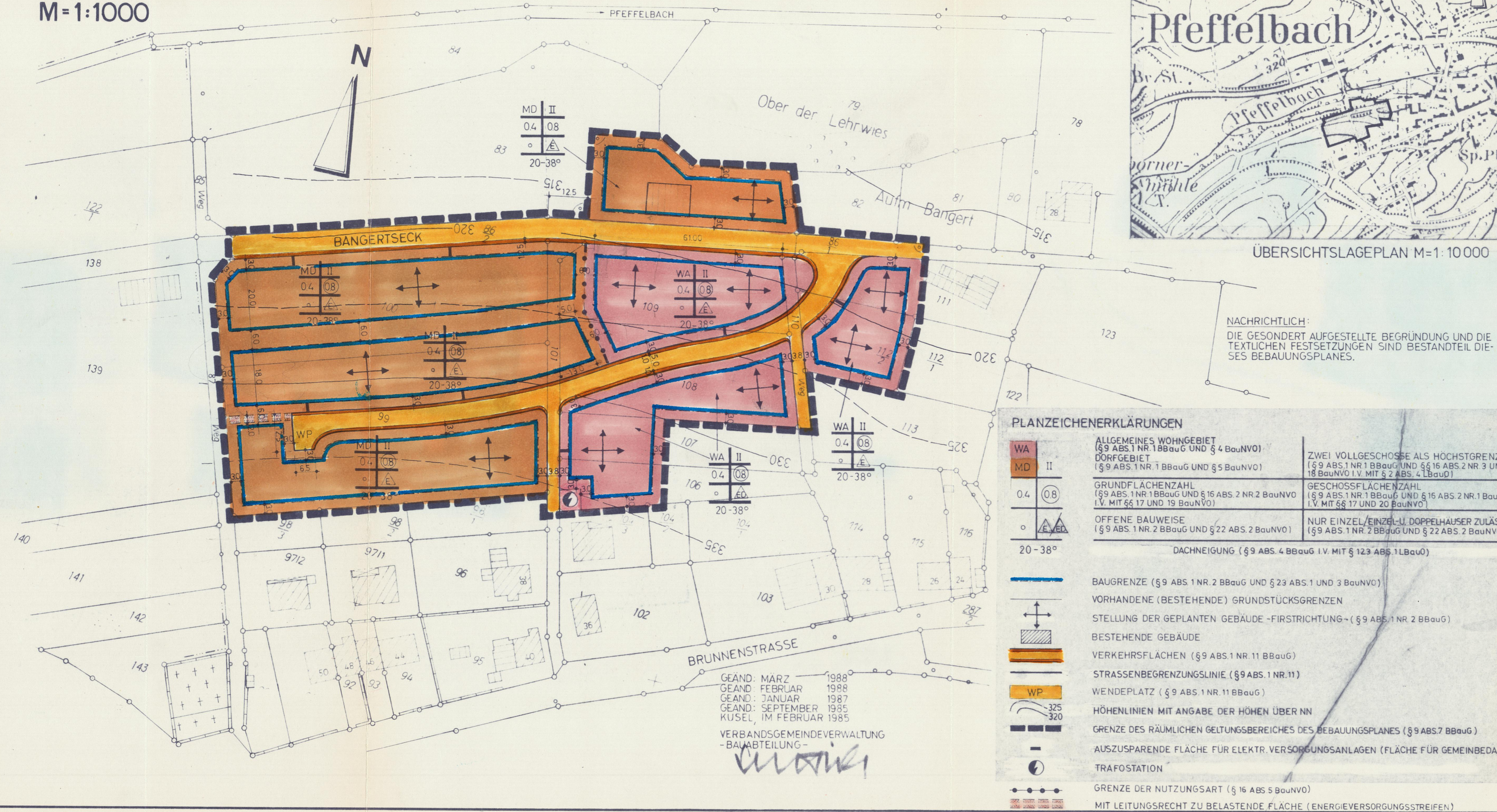


ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH BEBAUUNGSPLAN „GRIES“ M=1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:10000

NACHRICHTLICH:
DIE GESONDERT AUFGESTELLTE BEGRÜNDUNG UND DIE
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIE-
SES BEBAUUNGSPLANES.

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 4 BAUVVO)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 3 UND 18 BAUVVO I.V. MIT § 2 ABS. 4 LBAUO)
MD II	DORFGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 5 BAUVVO)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 1 BAUVVO I.V. MIT § 17 UND 20 BAUVVO)
0.4 (0.8)	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG UND § 16 ABS. 2 NR. 2 BAUVVO I.V. MIT § 17 UND 19 BAUVVO)	NUR EINZEL-/EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)
20-38°	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 ABS. 2 BAUVVO)	DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BBAUG I.V. MIT § 123 ABS. 1 LBAUO)
—	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUVVO)	
—	VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
—	STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE -FIRSTRICHTUNG- (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)	
—	BESTEHENDE GEBÄUDE	
—	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)	
—	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11)	
WP	WENDEPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)	
—	HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER HÖHEN ÜBER NN	
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)	
—	AUSZUSPARENDE FLÄCHE FÜR ELEKTR. VERSORGENSANLAGEN (FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF)	
—	TRAFOSTATION	
—	GRENZE DER NUTZUNGSART (§ 16 ABS. 5 BAUVVO)	
—	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (ENERGIEVERSORGUNGSSTREIFEN)	

GEÄND. MÄRZ 1988
GEÄND. FEBRUAR 1988
GEÄND. JANUAR 1987
GEÄND. SEPTEMBER 1985
KUSEL IM FEBRUAR 1985

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
-BAUABTEILUNG-

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 30.10.1984 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBAUG).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 13.03.1985 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBAUG). Soweit die fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen enthielten, wurden diese während der Entwurfsphase behandelt. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 14.03.1985 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBAUG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 19.02.1987 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAUG). Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht und der Begründung hat in der Zeit vom 30.03.1987 (Arbeitstag) bis einschließlich 30.04.1987 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAUG). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBAUG). Die nach § 2 Abs. 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.1987 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBAUG). Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat/Gemeinderat am ... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 2a Abs. 6 Satz 4 BBAUG).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 31.03.1988 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBAUO).

Pfeffelbach, den 25.04.1988



I. Ausfertigung
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Es bestehen keine Rechtsbedenken
Az.: 62/610-13 PFEFFELB. 4
Kusel, den 28. JUNI 1988
Im Auftrag



- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes/Durchführung des Anzeigeverfahrens wurden am 14.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBAUO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB). Ort der Auslegung ist die Verbandsgemeindeverwaltung Kusel.

Kusel, den 20.07.1988



B-Plan
„GRIES“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (Abs. 1 Nr. 1 BBauG))

a) Ausnahmen nach § 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 eingeschobig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 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 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).

b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

c) Ausnahmen vom Stauraum nach Abs. 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (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 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

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

- 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 BBauG)

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 450 qm betragen.

1.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie aufgrund § 71 Landesbauordnung (LBauO) und anderer 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 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 und 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 123 Abs. 1 und 5 LBauO).

2.1 Dachformen

- a) Zugelassen werden geneigte Dächer (z.B. Sattel- und Walmdächer).
- b) Nicht ortsübliche Dachformen (z.B. Pultdächer) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit dem Gesamtbild in Einklang stehen.
- c) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.
- d) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

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 gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Sie dürfen die Traufe nur unterbrechen, wenn die Hauptdachneigung $\geq 38^{\circ}$ beträgt.

2.4 Dacheindeckungen

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

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 38° die Höhe von 40 cm, gemessen von Ok Rohdecke bis Uk Fußpfette, nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verbländungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

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

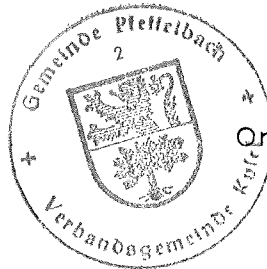
2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Festsetzungen. Maschendraht einzündungen werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zugelassen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,80 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Festsetzungen.

Pfeffelbach, im Januar 1987



(Schulg)
Ortsbürgermeister

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 28. JUNI 1988
Az.: 62/610-13 PFEFFELB.4