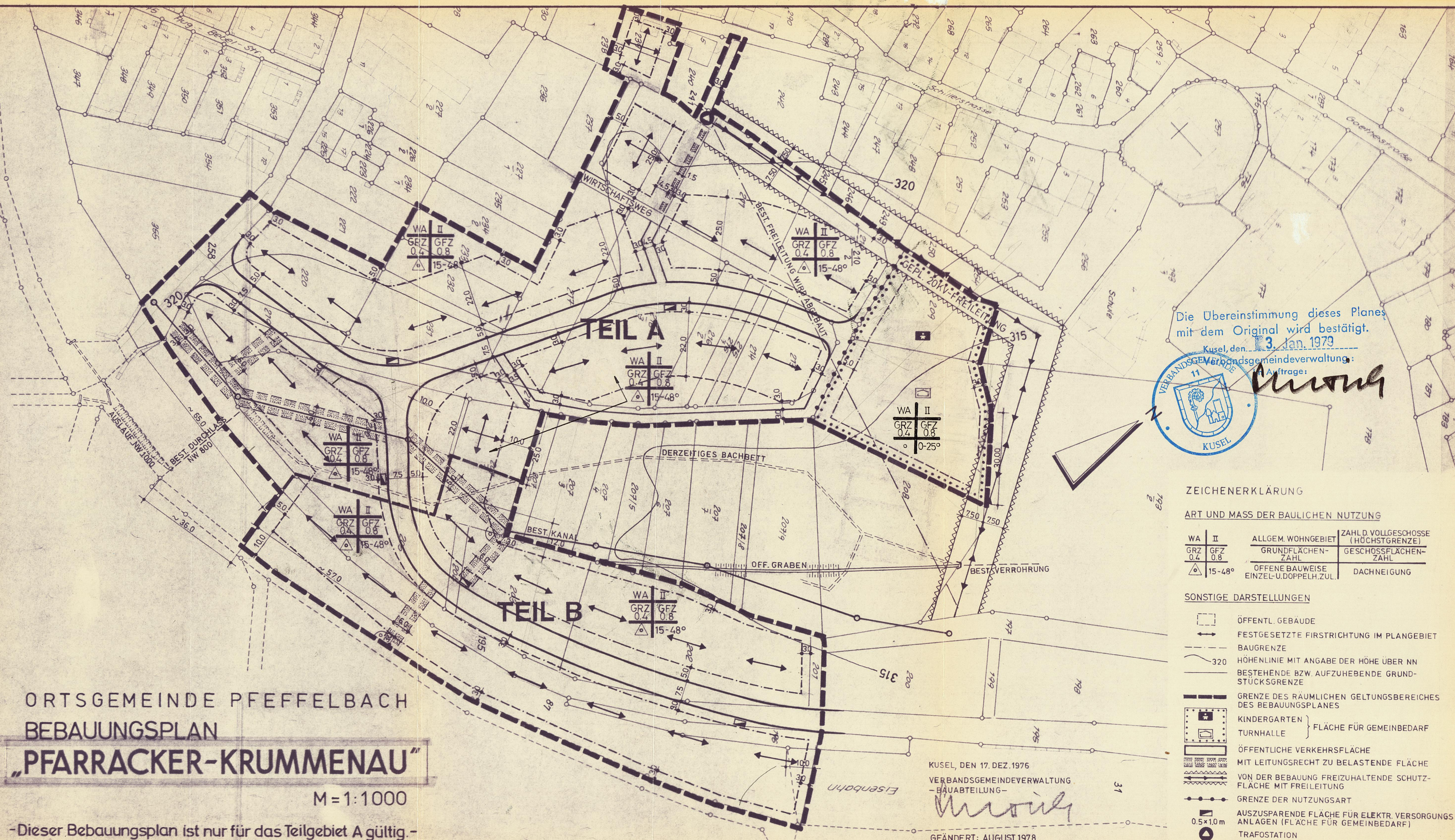


ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH
BEBAUUNGSPLAN
"PFARRACKER-KRUMMENAU"

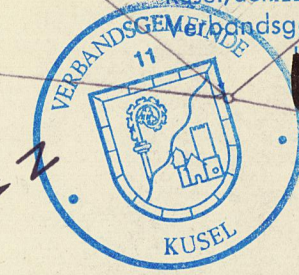
M = 1:1000

-Dieser Bebauungsplan ist nur für das Teilgebiet A gültig.-



KUSEL, DEN 17. DEZ. 1976
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
-BAUABTEILUNG-
GEÄNDERT: AUGUST 1978

Die Übereinstimmung dieses Planes
mit dem Original wird bestätigt.
Kusel, den 13. Jan. 1979
Verbandsgemeindeverwaltung:
Auftrage:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA II	GRZ 0.4	GFZ 0.8	ALLGEM. WOHNGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
△	15-48°		GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
			OFFENE BAUWEISE EINZEL- U. DOPPELH. ZUL.	DACHNEIGUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- ÖFFENTL. GEBÄUDE
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG IM PLANGEBIET
- BAUGRENZE
- 320 HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN
- BESTEHENDE BZW. AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- KINDERGARTEN } FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
TURNHALLE }
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE MIT FREILEITUNG
- GRENZE DER NUTZUNGSART
- AUSZUSPARENDE FLÄCHE FÜR ELEKTR. VERSORGNUNGSANLAGEN (FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF)
- TRAFOSTATION

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadt/ Gemeinderates beschlossen am 6.2.1976.
2. Der Stadt/ Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 22.7.1978
3. Die öffentliche Bekanntmachung (§ 2a (6) BBauG) zur Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 31.8.1978
4. Der Planentwurf lag öffentlich aus in der Zeit vom 8.9.1978 bis einschließlich 9.10.1978
5. Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die der Stadt/ Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.10.1978 beschlossen hat. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 3.11.1978 mitgeteilt.
6. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadt/ Gemeinderat am 13.10.1978

Pfeffelbach, den 30.10.1978



7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)

VI. Ausfertigung
Genehmigt - TEIL A -

mit Bescheid vom 08.11.1978
Az.: 63/610-13-PFEFFELBACH/3
Kusel, den 08. NOV. 1978



Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BBauG) erfolgte am 14.12.1978

Kusel, den 3.1.1979
Verbandsgemeindeverwaltung
Bürgermeister

B-Plan
"Pfarracker-Krummenau"

4. Erschließung

- 4.1 Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Ortsgemeinde Pfeffelbach im Jahr 1979 vorgesehen.
- 4.2 Die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung wird von der Verbandsgemeinde Kusel im Jahr 1979 hergestellt.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel ist noch im Entwurfsstadium. Wegen des dringenden Baulandbedarfs und der überörtlichen Bedeutung des geplanten Kindergartens im Plangebiet A erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes vor-gängig.

6. Kosten der Erschließung

- 6.1 Die umlagefähigen Erschließungskosten der Ortsgemeinde Pfeffelbach betragen überschläglich 250.000,-- DM.
- 6.2 Die umlagefähigen Kosten der von der Verbandsgemeinde Kusel herzustellenden Erschließungsanlagen werden veranschlagt auf 150.000,-- DM.

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzung und den nach § 4 (3) BauNVO gestatteten Ausnahmen festgesetzt.
- 1.2 Einzelwohngebäude mit weniger als 2 Vollgeschoßen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
- 1.3 Garagen sind im Baukörper der Wohnhäuser selbst, oder innerhalb der überbaubaren Flächen eingeschobig bis zu 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.
 - 1.31 Begründete Ausnahmen können für max. 3 Garagen bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.
 - 1.32 Garagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen, jedoch im Abstand von mindestens 5,50 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück gesonderte Abstellplätze nachgewiesen werden.
 - 1.33 Kellergaragen mit Einfahrtsrampen von der Straße her sind im Baugebiet nur dann zulässig, wenn die Einfahrtsrampen eine Neigung von 15 v.H. nicht überschreiten.
 - 1.34 Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.
- 1.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO können zugelassen werden. Sie dürfen 30 qm nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BauNVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße ist im Plan als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingefafßt.
- 4.2 Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 4.3 Begründete Ausnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO und für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig. Die Punkte 1.3 und 1.4 dieser textlichen Festsetzungen sind zu beachten.
- 4.4 Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen und Türvorbauten im Sinne der §§ 17 Abs. 5 und 18 Abs. 4 LBauO vor die Baugrenzen ist zulässig.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.
- 5.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens (OKF.EG) muß bei ebenem Gelände oder bei den auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Wohngebäude mind. 15 cm und darf im Hauseingangsbereich höchstens 50 cm über OK-Gehweg liegen.

6. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.
- 6.11 Die Dachneigungen betragen 15° - 48° und 0° - 25° .
- 6.12 Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- 6.2 Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit 48° Dachneigung zugelassen.
- 6.22 Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als $2/3$ der jeweiligen Dachseite sein und die Traufe nicht unterbrechen.

- 6.3 Kniestöcke sind unter der Vorgusssetzung zulässig, daß
- bei Dachneigungen 15° - 38° die untere Traufkante höhengleich mit dem Fußboden und die obere Traufkante höchstens 35 cm höher liegt,
 - bei Dachneigungen über 38° die untere Traufkante 35 cm und die obere Traufkante höchstens 50 cm über dem Fußboden des DG liegt.
- 6.4 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
- 6.5 Alle Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. Soweit Stützmauern unbedingt erforderlich sind, sind sie in geringstmöglicher Höhe zu halten und ihre Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.

7. Baugrundstücke

- 7.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

8. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

- 8.1 Bei der Geländeanelegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
- 8.2 Die Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung und von Nutzungen freizuhalten, die dem Gebietscharakter widersprechen. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländebeziehungen für Garagen und Versorgungsanlagen gewährt werden. Der Punkt 1.32 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
- 8.3 Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze und bodenständige Sträucher zu verwenden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

9. Versorgungsflächen

- 9.1 Innerhalb der Schutzzone der 20 KV-Freileitung und der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist jegliche Bebauung und Baumwuchs untersagt.
- 9.2 Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung und der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, sind entsprechend den Punkten 1.4 und 4.3 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.

VI. Ausfertigung Genehmigt

mit Bescheid vom 08. 11. 1978
63/610-13-PFEFFELBACH/3
den 08. NOV. 1978
Kreisverwaltung
Im Auftrag:



Pfeffelbach, den 15. August 1978

