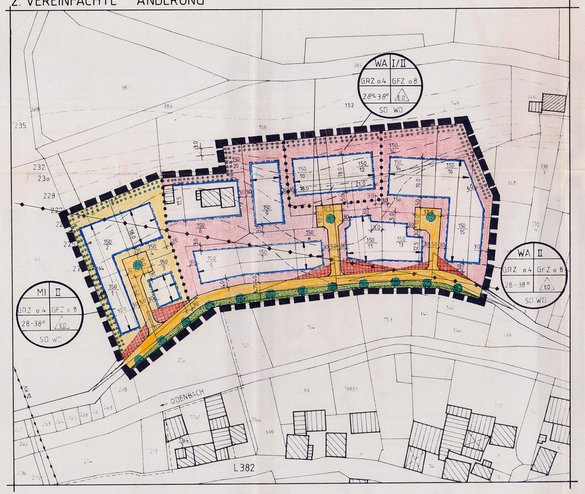
BEBAUUNGSPLAN ›HINTERWIESEN‹

ORTSGEMEINDE HEFERSWEILER

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



HINWEIS:

Bei Bauvorhaben ist das geotechnische Gutachten vom 2.o.8.1987 zu berücksichtigen.
Es ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wolfstein (Bauabteilung) oder bei der Kreisverwaltung Kusel - untere Bauaufsichtsbehörde - einzusehen.
Darüber hinaus wird empfohlen, vor jedem Bauvorhaben einen geologischen Gutachter zu Rate zu ziehen.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ohne Dachgeschoss
- I/II talseitig zwei Vollgeschosse, bergseitig ein Geschoß
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschoßflächenzahl

BAUWEISE § 9(1) Nr. 2 BauGB § 9 22, 23 BauNVO

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD,WD Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach einschließlich Krüppelwalmdach) Ausnahmsweise sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- Hauptfirstrichtung

GRENZEN UND LINIEN

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Grenzen unterschiedlicher Nutzung
- Höhenlinien

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Straßenverkehrsfläche
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr. 25a BauGB
- Baumpflanzung § 9(1) Nr 25a BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Sichtfläche
- Abbruch
- bestehende 20 KV Freileitung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In dem im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Erdgeschoß die in § 4(2) ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungsarten (Laden, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) zugelassen.
Die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

In dem im Plan festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die in § 6(2) Ziff. 1-4 BauNVO angeführten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.
Ställe für Kleintierhaltung gem. § 6(3) BauNVO sind nach § 1(6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2(4) LBauO entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Höchstgrenze
  Zusätzlich ist ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß erlaubt.
- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gem. §§ 19, 20 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Höchstgrenze.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1) Nr. 2 BauGB

Die durch Symbol angegebene Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Bei Winkelbauweise gilt die festgesetzte Hauptfirstrichtung für den längeren Gebäudeschenkel. Sind zwei Firstrichtungen angegeben kann eine von beiden gewählt werden.
Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz notwendig.

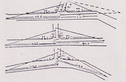
Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie darf 5.00 m nicht unterschreiten.

NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN § 9(1) Nr. 4 BauGB und § 14(1) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) keine Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen bilden Pergolen und Sichtschutzwände.

SICHTDREIECKE

Die Sichtdreiecke haben eine Seitenlänge von 10X40 m - Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen -außer Hochstämmen- dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.



HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9(2) BauGB

Die Oberkante des Kellers darf hirgendwo mehr als 0,60 m über der Gehwegoberkante hmgetragen Topographisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9(1) Nr. 25a BauGB

In dem dafür ausgewiesenen Bereich entlang der Baugrenze sind pro Baugrundstück mindestens ein Hochstamm und mehrere Sträucher anzupflanzen. Ebenso ist in der Vorgartenzone je ein Hochstamm zu pflanzen. Es sind nur einheimische Gehölze erlaubt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (6) LBauO

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Es gelten die Festsetzungen im Füllschema des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO.

DACHAUFBAUTEN

Satteldachgauben und Spitzgauben sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtdachfläche eindeutig unterordnen. Der Abstand zum Dachrand muß mindestens 2,50 m betragen.

KNIESTÖCKE

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkte gelten die Oberkante Geschoßdecke und der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachschalung.

DACHEINDECKUNG

Es ist nur kleinteiliges Material in den Farben rot bis braun zulässig. Für untergeordnete Dachteile sind auch Kupfer, Zink und ähnliche Materialien möglich.

DACHEINSCHNITTE (Loggien)

sind innerhalb der Dachflächen nur bis zu 1/3 der Dachlänge und nur auf der von der Straße angewandten Seite zulässig.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Als Hauptmaterial sind nur Putz und Holz, oder ihnen in Struktur und Farbe ähnliche Materialien erlaubt.
Für untergeordnete Bauteile ist auch Metall und Kunststoff möglich. Nicht zulässig sind alle glänzenden Materialien und auffallende Putzmuster. Nicht erlaubt sind ferner Waschbeton, Keramikplatten und Holzrohrleonaweise.
Glasbausteine u.ä. zum Straßenraum hin sind unzulässig.
Fenster und/oder Fensterteilungen sollen ein stehendes (hochrechteckiges) Format haben.
Die Fassade ist in einem abgetönten Weiß, oder hellen, erdfarbenen Tönen zu halten.

GARAGEN

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, insbesondere Falt,- Zelt,- oder Wellblechgaragen, sind unzulässig.

Garagen, die an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe aneinander anzupassen.

Garagendächer haben sich in Dachform und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0.5 m2 nicht überschreiten.

ANTENNEN

Straßenseitige Antennen sind nicht gestattet.

FREIFLÄCHEN

Alle Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Einheimische Gehölze haben zu dominieren.

EINFRIEDUNGEN - STÜTZMAUERN

Als Einfriedungen dürfen nur Hecke oder Holz verwendet werden. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Massive Sockel dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten.

Für Stützmauern sind Natursteine oder Holz (Palisaden) zulässig. Wenn andere Materialien verwendet werden, sind die Stützmauern zu begrünen.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,20 m gegenüber dem gewachsenen Erdboden zulässig. Böschungen dürfen eine Neigung von 1:2 nicht übersteigen.

HINWEISE

HINWEISE VOM WASSERWIRTSCHAFTSAMT

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe, (u.a. Heizöl, Vergaser- und Dieselkraftstoffe usw.) vorgesehen ist, muß die gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

EMPFEHLUNGSLISTE GEEIGNETER EINHEIMISCHER GEHÖLZE

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Felsenahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Clematis vitalba	Waldrebe
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster integerrima	Zwergmispel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sil atica	Buche
Fraxinus e cwlsior	Esche
Genista tinctoria	Deutscher Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catnarticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpina	Berjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierapfel
Sorbus torminalis	Elsbeerenbaum
Taxus baccata	Taxus, Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbaumhochstämme

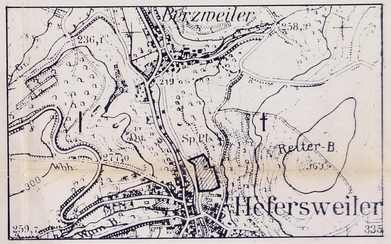
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am 19.03.1993 die Aufstellung dieses Änderungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Ortsgemeinderat hat am 24.05.1993 die Annahme dieses Bebauungsplanes beschlossen.
3. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 03.06.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB). Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben den Änderungen nicht widersprochen.
4. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden von den Änderungen nicht betroffen.
5. Der Ortsgemeinderat hat am 14.07.1993 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).

   Hefersweiler, den 15.07.1993 _____ (Armbrust) - Ortsbürgermeister -
6. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

   Hefersweiler, den 21.07.1993 _____ (Armbrust) - Ortsbürgermeister -
7. Der Bebauungsplan wurde am 04.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

   Hefersweiler, den 04.08.1993 _____ (Armbrust) - Ortsbürgermeister -



Index	Änderung	Datum
	Bebauungsplan "Hinterwiesen"	10.11.1987
	1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes	01.04.1992

Bauherr: Ortsgemeinde Hefersweiler, Kreis Kusel

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hinterwiesen"

Entwurfsverfasser

BEBAUUNGSPLAN

Bearbeitet	Datum APRIL 1993	Maßstab 1 : 1000	Beilage 1
Gezeichnet Fis	Projekt Nr. H 93 052 E/R	Blattgröße 122/45	Blatt Nr. 1.01
Geprüft Ko.			

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN UND UMWELTSCHUTZ

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT

ROCKENHAUSEN, LUITPOLDSTRASSE 55 TEL. 06361/633