Textliche Festsetzungen

zum Änderungsplan II des Bebauungsplanes "Am Kochelsberg" der Ortsgemeinde Hinzweiler

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (Bau NVo) i. V. mit § 2 Abs. 8 BBauG.

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 eingeschoßig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 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 Carports zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 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 -CarVO-)

c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 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 BBauG i. V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 CarVO).

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 Carports und untergeordnete Nebenanlagen 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 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

a) Bei ebenen oder auf den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF. EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 0,50 m über Oberkante (OK) Gelände bzw. Erschließungsstraße liegen.

b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte a) b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i. v. mit § 9 Abs. 4 BBauG und der Achten Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBL. S.78) und §§ 129 Abs. 4 und 124 Abs. 1 LBauO

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Flachdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung 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.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

b) 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 und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 15° - 29° die Höhe von 50 cm, bei 30° - 38° 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. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendungen von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

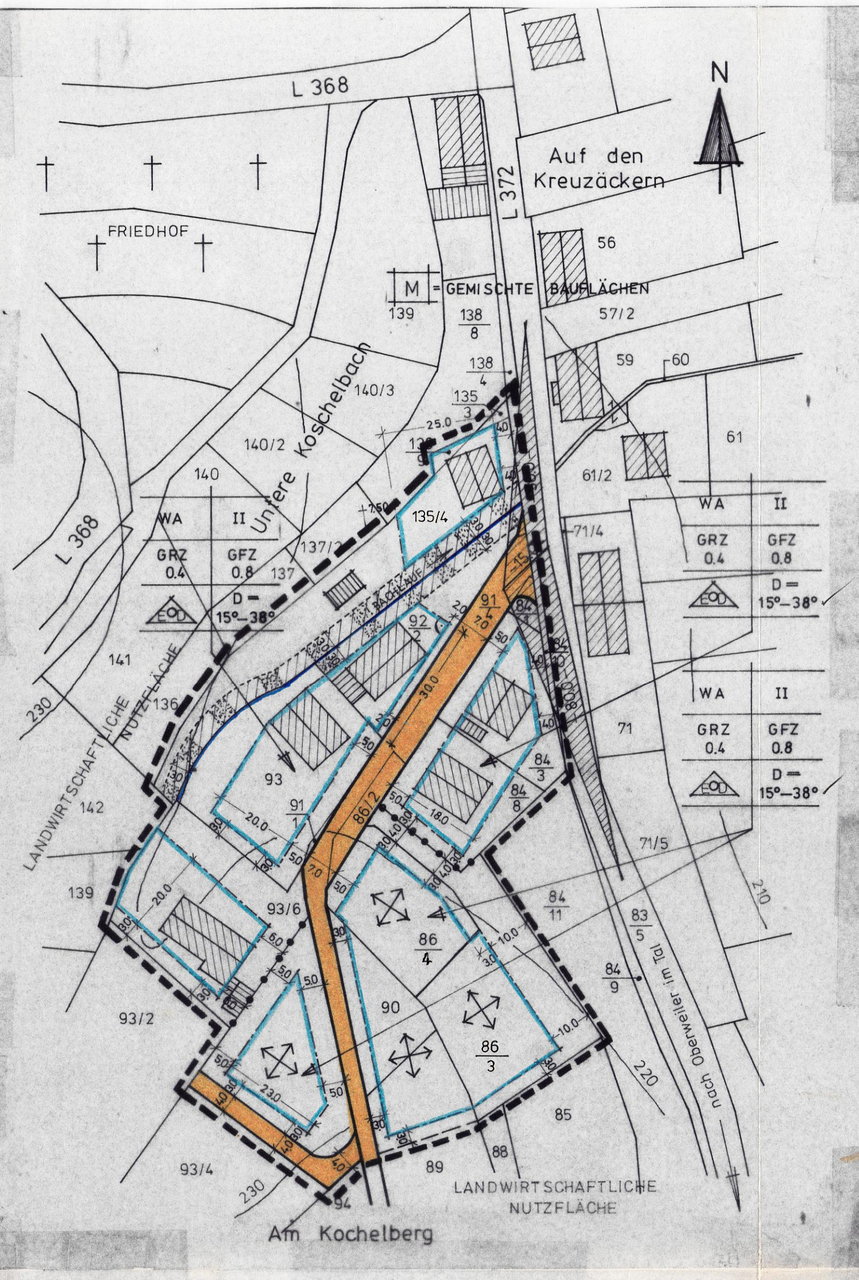
2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den 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 Textfestsetzungen.

Für den Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

Hinzweiler, den ....
Ortsbürgermeister

Nachrichtlich: Die gesondert aufgestellte und dem Bebauungsplan beigefügte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Verfahrensvermerke für die vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG:

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am ..7.11.1985.. die Aufstellung dieses Änderungs- bzw. Ergänzungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

2. Der Beschluß, diesen Änderungs- bzw. Ergänzungsplan aufzustellen, wurde am ..2.12.1985.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

3. Den Eigentümern der von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde mit Schreiben vom ..18.1.1986.. / ~~ortsüblicher Bekanntmachung vom .....~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BBauG).

Den von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde mit Schreiben vom..28.1.1986.. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BBauG).

~~..... dieser Beteiligten haben in ihren Stellungnahmen den Änderungen bzw. Ergänzungen widersprochen. Diese Stellungnahmen wurden als Bedenken und Anregungen behandelt und vom Stadtrat/Gemeinderat am ..... geprüft.~~
~~Das Ergebnis der Prüfung wurde den Widerspruchsführern mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 13 BBauG i.V.m. § 2 a Abs. 6 Satz 4 BBauG).~~

4. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am ..2.4.1986.. diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 1 BBauG i.V.m. § 123 Abs. 5 LBauO).

....Wolfstein..., den ..4.4.1986.
.....
Ortsbürgermeister

5. Die Kreisverwaltung Kusel - als untere Bauaufsichtsbehörde - hat mit Schreiben vom .6.5.1986..., Az.: 62/610-13 Hinzweiler/1c, mitgeteilt, daß gegen diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Rechtsbedenken bestehen (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 GemO i.V.m. § 13 BBauG und § 123 Abs. 5 LBauO).

6. Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde am 20. Juni 1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG).
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).

Wolfstein, den 27. Juni 1986.
.....
~~Stadt-/Ortsbürgermeister~~
(DS)

I. Ausfertigung

Im Vollzug des § 24 Abs. 2 Nr. 2 GemO i. V. m. § 13 BBauG wurde mit Schreiben vom 6.5.1986 Az.: 62/610-13 HINZWEILER/1C zugestimmt.
Kusel, den 6.5.1986
Kreisverwaltung
Im Auftrag

ORTSGEMEINDE HINZWEILER

BEBAUUNGSPLAN „AM KOCHELBERG"

ÄNDERUNGSPLAN III

M = 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	II	GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
GRZ 0.4	GFZ 0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
EGD	D = 15°–38°	BAUWEISE	DACHNEIGUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4 BauNVO)

II — ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4 LBauO)

GRZ 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V. mit 99 17 und 19 BauNVO)

GFZ 0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V. mit 99 17 und 20 BauNVO)

EGD — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE (UNVERBINDLICH GEPLANTE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

D = 15°–38° — DACHNEIGUNG
(§ 123 Abs. 1 LBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG mit der Achten LVO zur Durchführung der LBauO und §§ 129 Abs. 4 und 124 Abs. 1 LBauO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

230 — HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHEN ÜBER N.N.

93 — VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKSNUMMER

3.00 — MASSANGABE IN METER

KOCHELBACH MIT FREISTREIFEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Verbandsgemeindeverwaltung
6750 Wolfstein
Abt. III/ Technische Einrichtungen

Geändert: NOVEMBER 1985 Ge
Geändert: OKTOBER 1981 Ge
WOLFSTEIN IM MÄRZ 1981 Ge