



ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO; siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II+D** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und Dachgeschossbau zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO).
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 u. 19 Geschöfflächenzahl)
 - GFZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 u. 20 Geschöfflächenzahl)
 - Bauweise** Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Verkehrflächen

- Gehweg
- Fußbahn
- Gehweg
- Öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Grenze des Änderungsgebietes I
- Grenze des Änderungsgebietes II
- Best. Grundstück mit Plan-Nr. 1568
- Best. Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene neue Grenze
- Kennzeichen von Punkten zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird.
- Hähenlinie mit Angabe der Höhe über NN 360
- Vorgeschlagene Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung
- Maßangabe in Meter 6.0
- Alle nicht colorierten Flächen
- Bauland
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Best. Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zu dem Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Bergwies"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 9 und 2 Abs. 8 BBauG in Verbindung mit der BauNVO)

- 1.1 Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 1.2 **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschobig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen.
- 1.3 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
a) An der Erschließungsstraße sind auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.
b) Auf den unter 1.3 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5 m eingehalten wird.
c) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzten baulichen Anlagen (First-richtung) gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (First-richtung) können für Anbauten (Nebentrukke) eines Hauptgebüdes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebüdes unterordnen.

1.5 GEBÄUDEHÖHE

- a) Für jedes Wohnhaus werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und ein Dachgeschosbau zugelassen.
- b) Die Traufhöhe beträgt bei zweigeschossigen Gebäuden 6 m.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 123 Abs. 1 und 5 LBauO)

- 2.1 **DACHFORMEN**
a) Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.
b) Die Dachneigungen betragen 30 bis 48°.
- 2.2 **DACHAUFBAUTEN**
a) Dachaufbauten in geschwungener Ausführung (Fledermausgöuben) sind unzulässig. Alle anderen zugelassenen Dachgöuben haben sich der Hauptdachfläche unterzuordnen.
- 2.3 **KNIESTÜCKE** dürfen bis 37° die Höhe von 0,50 m und ab 38° die Höhe von 1,00 m gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette nicht überschreiten.
- 2.4 **DACHEINDECKUNG**
Bei der Dachdeckung dürfen ausschließlich Farben von ziegelrot bis rotbraun verwendet werden. Dachdeckungen in den Farbtönen hellgrau über dunkelgrau bis schwarz sind nicht zulässig.
- 2.5 **EINFRIEDUNGEN**
Die Grundstücke können eingefriedet werden. Bergseitig der Erschließungsstraße sind entlang der Verkehrsflächen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm zugelassen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten.
Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.
- 2.6 **AUSSERE GESTALTUNG**
Die Außenwände sind grundsätzlich zu verputzen, ausgenommen sind Holzverkleidungen im Bereich der Giebeltriecte.
Jettenbach, den

.....
(DS) Der Ortsbürgermeister

Verfahrensmerkmale für vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB

- 1. Der Ortsbürgermeister hat am ..17.10.1989..... die Aufstellung dieses Änderungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Ortsbürgermeister hat am ..17.10.1989..... die Annahme dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- 3. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom ..17.10.1989..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
- 4. Der Ortsbürgermeister hat am ..17.10.1989..... diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzungs beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).
- 5. Die Kreisverwaltung Kusel als untere Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom ..17.10.1989..... Az.: ..17.10.1989..... mitgeteilt, daß gegen diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Rechtsbedenken bestehen (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 GemO i.V.m. § 13 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO).
- 6. Der Bebauungsplan wurde am ..17.10.1989..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

.....
(DS) Der Ortsbürgermeister

Bei gleichzeitiger Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes auf die Dauer von 3 Wochen erfolgte die Bekanntmachung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

**GEMEINDE
JETTENBACH**

**Änderungsplan II
zum
BEBAUUNGSPLAN
„BERGWIESE“
M 1:500**

Der Bürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung
6759 Wolfstein
Amt. IV. Bau, Planung und öffentliche
Einrichtung
Becker

Aufgestellt: Wolfstein im Febr. 1989