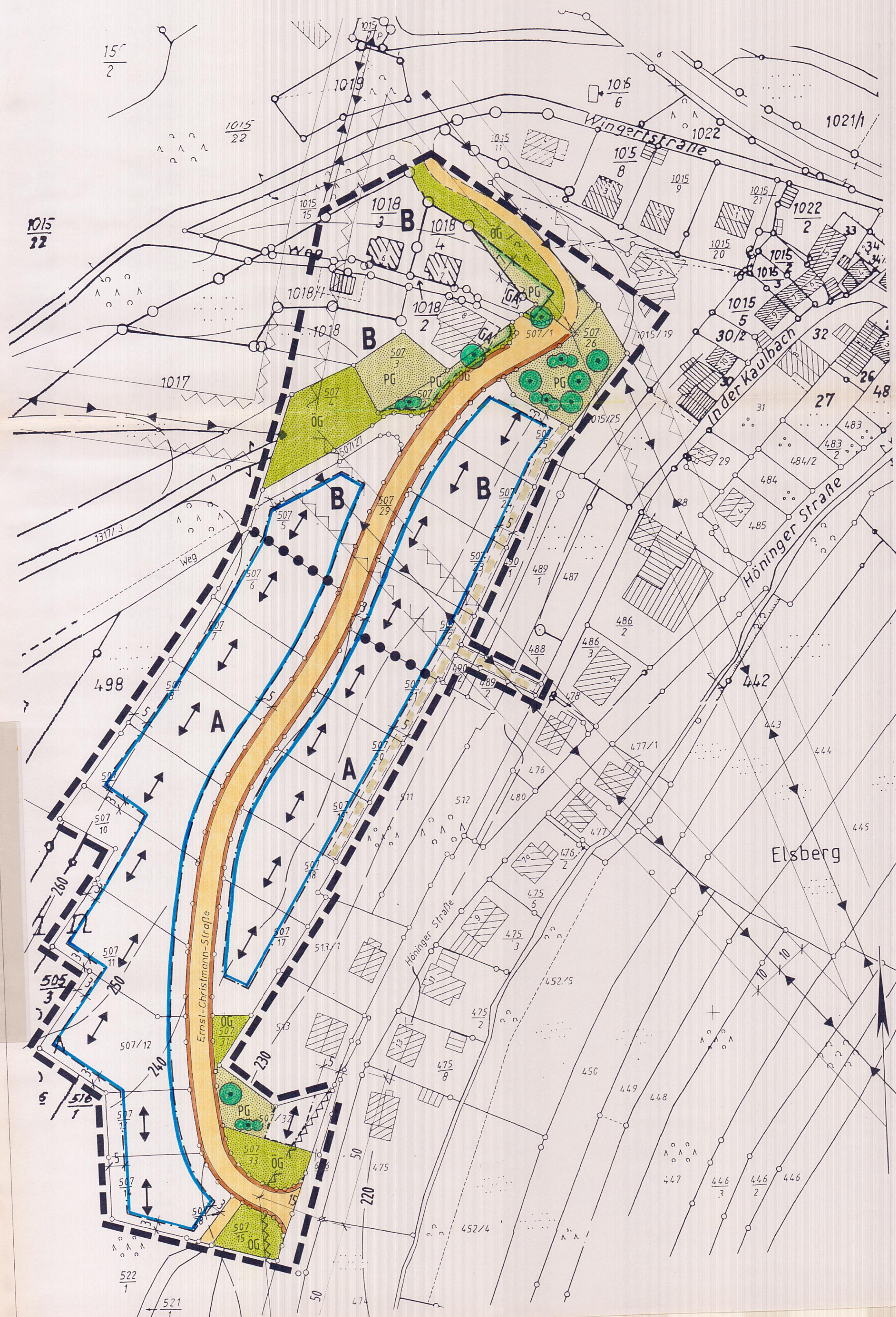


# 2. Vereinfachte Änderung des Erweiterungsplanes I zum Bebauungsplan "Wingert" in der OG. Kreimbach-Kaulbach

A		B		Kurzzeichen	
WA	I/III+D	MD	I/III+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,0	0,4	1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	18-38°		18-38°	Bauweise	Dachneigung



**BEGÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Für einen beschränkten Kreis von Grundstückseigentümern wird im Rahmen dieser 2. vereinfachten Änderung i.S. des § 13 Abs. 1 BauGB, der rechtskräftige Bebauungsplan v. 17.03.1988 geringfügig verändert.

Die betroffenen Grundstücke und deren Änderung sind wie folgt zu nennen:  
Teilflächen der Pz.Nr. 1015/22, 507/1 und 507/2 werden an privat in gleicher Nutzung übereignet. Evtl. Garagenbauten sind im dargestellten Bereich zulässig.  
Pz.Nr. 507/26 wird, weil nicht bebaubar, zur privaten Grünfläche.  
Pz.Nr. 507/32 wird von der "Höniger Straße" erschlossen und die bebaut im beschränkten Maß ermöglicht. Die restliche Grundstücksfläche verbleibt als Gartenland.  
Für die zuvor genannten Grundstücke (Pz.Nr. 507/1, 507/2, 507/26 und 507/32) wird der Erhalt von Bäumen und Sträuchern verbindlich gesichert.

Die erforderliche Neuparzellierung sollte, wenn möglich, im kommenden Flurbereinigungsverfahren erfolgen.

Sinstige, den rechtskräftigen Bebauungsplan betreffende Festsetzungen bleiben sinngemäß unverändert und wurden, in vollem Wortlaut (Paragraphen in alter Fassung) und im Bild identisch, für diese Planunterlage übernommen.

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- MD** Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 5 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4 BauNVO)
- I/III+D** Ein Vollgeschöß als Höchstgrenze bergseitig, und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig Dachgeschößbau zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO).
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 und 19 BauNVO)
- GFZ** Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit 17 und 20 BauNVO)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 18-38°** Dachneigung (§ 123 Abs. 5 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante (unverbindliche) Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Bestehende Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- Festsetzung der Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum "Erweiterungsplan I" zum Bebauungsplan "Wingert" v. 17.03.88
- Grenze der Nutzungsart (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßangabe in Meter
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- 20KV-Leitung mit Schutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG) Unterbauung jedoch möglich unter Vorlage der Baugesuche bei zuständiger Betriebsabteilung der Pfalzwerke in Otterbach lt. Schreiben v. 25.10.83
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Höhenschichtlinien
- Grünfläche (öffentl. bzw. private Grünfläche siehe Planeintrag) (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- Garagen
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) -Pz.Nr. 507/1, 507/2, 507/26 und 507/32

Hinweis: Das Gutachten der Baugrunduntersuchung v. 24.09.1983 ist bei Bauvorhaben im Neubaugebiet zu berücksichtigen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Bundesbaugesetz - BBauG- und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in Verbindung mit § 2 Abs. 8 BBauG)**
    - 1.1 Art 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 Satz 1 und 2 BauNVO sind einschösig bis max. 30 m<sup>2</sup> 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 und 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 1.2a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50m 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 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 GarVO)
    - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen sind Ausnahmen für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte), die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen, zugelassen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
    - 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
      - a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des Fertigen Erdgeschößfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 0,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
      - b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
      - c) Von der Festsetzung der Punkte a) b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.
    - 1.5 Stellplätze und Garagen (nach Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze) Rderl. d. MdF. v. 25.06.1973

Je Wohneinheit ist mind. eine Garage bzw. ein Stellplatz nachzuweisen.
    - 1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Das Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf Einfriedungen von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der Fläche des Sichtdreiecks sind nur bis 1,00 m Höhe über der jeweiligen Straßenkante zulässig.
  2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 4 BBauG**
    - 2.1 Dachformen
      - a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen von 15° - 38° zugelassen.
      - b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Hauptdachflächen zur Straßenseite hin orientiert sind und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die hiervon abweichenden Dachflächen 75° nicht überschreiten.
      - c) Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte), die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen, sind in Ausnahmefällen auch Flachdächer zugelassen.
    - 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschößen (z.B. Dachgauben und gegen geneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich mit max. 2/3 der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
    - 2.3 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 15° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 38° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfetten, nicht überschreiten.
    - 2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstrich baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen Farben untersagt. Die äußere Farbgestaltung benachbarter baulicher Anlagen darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
    - 2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 40cm sein. Die Verwendung von Stacheldraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung und der Einfriedung gilt 2.4 dieser Textfestsetzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.
    - 2.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzung.
- Für den Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

Wolfsstein, den 19.08.1996

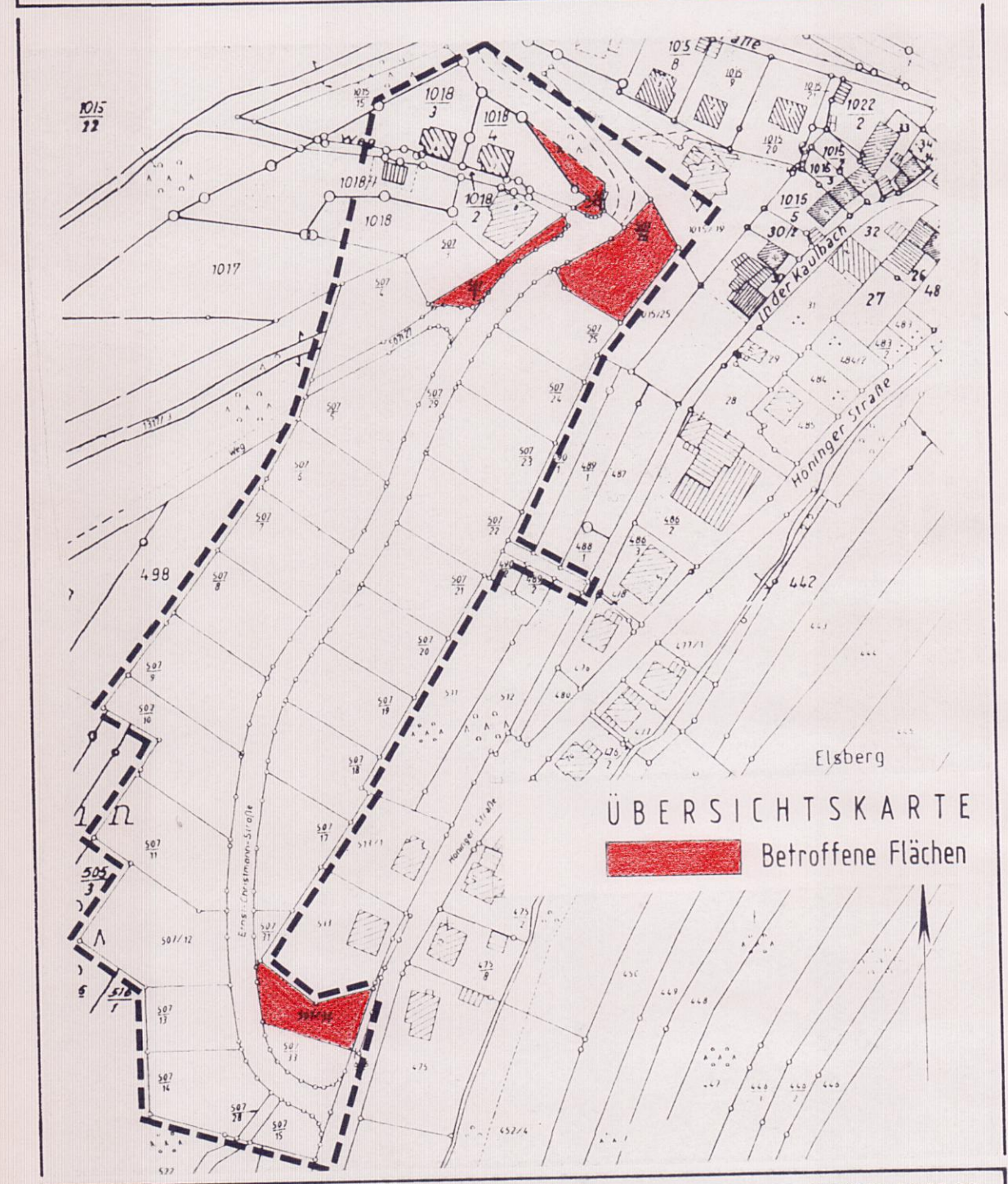
## VERFAHRENSVERMERKE FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BAUGB

1. Der Ortsgemeinderat hat am 18.04.1996 die Aufstellung dieses Änderungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Ortsgemeinderat hat am 26.06.1996 die Annahme dieses Bebauungsplanes beschlossen.
3. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 17.07.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).  
Den von den Änderungen berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde mit Schreiben vom 09.05.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).  
... Keiner dieser Beteiligten haben in ihren Stellungnahmen den Änderungen widersprochen. Diese Stellungnahmen wurden als Bedenken und Anregungen behandelt und vom Ortsgemeinderat am 19.08.1996 Das Ergebnis der Prüfung wurde den Widerspruchsführern mit Schreiben vom 19.08.1996 mitgeteilt (§ 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 4 und 6 BauGB).
4. Der Ortsgemeinderat hat am 19.08.1996 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satz beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).

Die Kreisverwaltung Kusel als untere Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 17.07.1996 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).

Der Bebauungsplan wurde am 09.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

## 2. Vereinfachte Änderung des Erweiterungsplanes I zum Bebauungsplan "Wingert" in der OG. Kreimbach-Kaulbach



PROJEKTNR: W0.27    MASSTAB: 1/1000    BLATTGRÖSSE: 88/60    GEZEICHNET: WERNER 22.05.96

HOCHBAU  
STADTEBAU  
STRASSENBAU  
WASSERWIRTSCHAFT

**DECKER**  
INGENIEURE  
GmbH • 66869 KUSEL • AM NEUEN BERG 17 • TEL. 06381-9244-0 • FAX 06381-9244-17