

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wingertsberg" (Wochenendhausgebiet)
der Ortsgemeinde Nußbach

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Bundesbaugesetz -BBauG- und Baunutzungs-
verordnung -BauNVO-)

1.1 Art der baulichen
Nutzung (§ 9 Abs. 1
Nr. 1 BBauG)

- a) Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung als "Wochenendhausgebiet" (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- b) Der Eigenart des (Wochenendhausgebietes) entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- c) Wochenendhäuser werden als Einzelhäuser zugelassen. Hausgruppen können ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf einschl. überdachte Terrassen, Logien, Vorbauten etc. 80 qm nicht überschreiten (§ 10 Abs. 3 BauNVO).
- d) Auf jedem Grundstück ist mind. ein PKW-Stellplatz nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG). Es sind jedoch höchstens zwei PKW-Stellplätze zugelassen. Garagen sind nur im Untergeschoß des Wochenendhauses oder bergseits nur dann zugelassen, wenn sie sich unter Berücksichtigung des natürlichen (gewachsenen) Geländes vollkommen in den Hang hineinschieben und mit Erde abgedeckt werden, so daß nur die Toreinfahrt sichtbar ist (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind bis auf die Errichtung von Müllboxen unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Da das Höchstmaß der Grundfläche für Wochenendhäuser durch die Angabe von qm (1.1.3 dieser Festsetzungen) und im Planeinschrieb durch die Angabe der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt ist, muß der jeweils niedrigere Wert eingehalten werden.

1.3 Überbaubare und nicht über-
baubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Außer auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen, können nur Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, Garagen entsprechend 1.1 d dieser Festsetzungen und Müllboxen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen (Vorgärten) zugelassen werden.

1.4 Stellung der baulichen
Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Anbauten (Nebentrakte) die von den angegebenen Firstrichtungen abweichen sind zulässig, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptkörpers unterordnen.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei der Geländeanlage (Auffüllung und Abtrag) sind die Oberflächen der Baugrundstücke den unbauten bzw. zu bebauenden Nachbargrundstücken anzugleichen. Eine wesentliche Veränderung der natürlichen (gewachsenen) Geländeoberfläche durch Auffüllungen, Anschüttungen oder Abtragungen von Erdmassen (z.B. beim Anlegen von Terrassen etc.) ist unzulässig. Evtl. erforderliche Terrassierungen innerhalb des Geländes dürfen nur durch Böschungen vorgenommen werden. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht gestattet (s. auch 2.6 dieser Festsetzungen).

1.7 Grundstücksgestaltungen, Außenanlagen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG)

- a) Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bzw. der nicht überbauten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu unterhalten.
- b) Die Vorgärten zwischen den Straßenverkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden und sind bis auf die zugelassenen Ausnahmen (1.3) von jeder Bebauung freizuhalten. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen bzw. die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Für die vorbezeichneten Grundstücksflächen soweit keine Grünflächen oder Nutzgärten angelegt werden ist eine Bepflanzung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen und sollen die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden. Es ist daher die vorhandene Vegetation in das Gestaltungskonzept einzubeziehen und die Auswahl der Baum- und Straucharten für Neupflanzungen sollen sich an ihr orientieren.

Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 1 der 8. Landesverordnung vom 4.2.1969 (GVBl.S.78) i.V. mit §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 123 Landesbauordnung -LBauO-

- 2.1 Dachformen Es sind alle Dachformen im Rahmen von 18° bis 65° Dachneigung zugelassen.
- 2.2 Dacheindeckung Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.
- 2.3 Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.4 Kniestöcke Kniestöcke sind nicht zulässig.
- 2.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material, Blechverkleidungen etc. und Anstriche in grellen oder bunten Farben nicht zugelassen. Für Farbanstriche dürfen nur gedeckte naturähnliche Farbtöne verwendet werden.
- Die Gebäude sollen möglichst in sichtbarer Holzkonstruktion ausgeführt und die Außenwände mit Holz verkleidet werden.
- 2.6 Einfriedungen Alle Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind in Form von Bepflanzungen (z.B. Hecken, Büsche etc.) oder als Einzäunung in natürlichem Material (z.B. Holzzäune etc.) auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht, Stahlrohrgeländer und ähnlich störendem Material ist untersagt. Feste Sockel dürfen nur an den Grundstücksgrenzen entlang den Erschließungsstraßen errichtet werden und nicht höher als 40 cm über Straßenoberkante sein. Die Gesamthöhe der Einzäunungen (einschl. Sockel) dürfen 1,20 m nicht überschreiten. Soweit erforderlich, dürfen Stützmauern an den vorderen Grundstücksgrenzen (Straßengrenzen) der bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßenoberkante errichtet werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern, auch nicht zur Regulierung der Geländeoberflächen, zugelassen. Die Einfriedungen (Sockel) und Stützmauern sind an den Sichtflächen mit Sicht- oder Waschbeton auszuführen oder mit einheimischem Steinmaterial (Sand-, Hartsteine etc.) zu verkleiden. Sie dürfen nicht verputzt und nicht in grellen oder bunten Farben gestrichen werden.

Nachrichtlich

1. Abfallbehälter (Müll-
tonnen)
2. Wasserversorgung
3. Abwasserbeseitigung
4. Zusätzliche Darstellungen
im Architekten-Lageplan
5. Bepflanzungsplan
6. Angaben und Hinweise in
der Baugenehmigung
7. Brandschutz

Die Abfallbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Sie sind außerhalb des Gebäudes in Müllboxen unterzubringen (1.3 der textl. Festsetzungen beachten). Ansonsten ist § 65 Abs. 1 und 2 LBauO zu beachten.

Die Wochenendhäuser sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Wochenendhäuser sind an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen.

Da gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstab b BBauG in den Bebauungsplan-Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Bestimmungen getroffen worden sind, muß der Lageplan gem. § 2 Abs. 3 Nr. 7 der Landesverordnung über Bauunterlagen (zu § 94 der LBauO) vom 21.11.1974 (GVBl.S.589) entsprechende Kennzeichnungen enthalten.

Da gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BBauG in den Bebauungsplan-Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen worden sind, muß aufgrund des § 1 Abs. 3 Nr. 3 der Landesverordnung über Bauunterlagen ein Bepflanzungsplan vorgelegt werden. Hierin sind die in Betracht kommenden landespflegerischen Maßnahmen anzugeben. Bei der Beurteilung des Bepflanzungsplanes soll die unt. Landespflegebehörde beteiligt werden.

Bindungen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BBauG sind ausdrücklich in die Baugenehmigung aufzunehmen.

In der Baugenehmigung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen, die das Wochenendhaus zu einem Gebäude für einen zeitlich unbegrenzten Aufenthalt machen, untersagt sind.

Bis zur Installierung der erforderlichen zentralen Wasserdruckerhöhungsanlage ist für die Bekämpfung von Entstehungsbränden die Bereithaltung eines geeigneten Handfeuerlöschers (mind. Inhalt 6 kg Glutbrandpulver) je Wochenendhaus erforderlich.

Gesehen:

Kusel, den 27. Juli 1978

Kreisverwaltung

Im Auftrage:



Nußbach, den 19. März 1978

Der Ortsbürgermeister:

