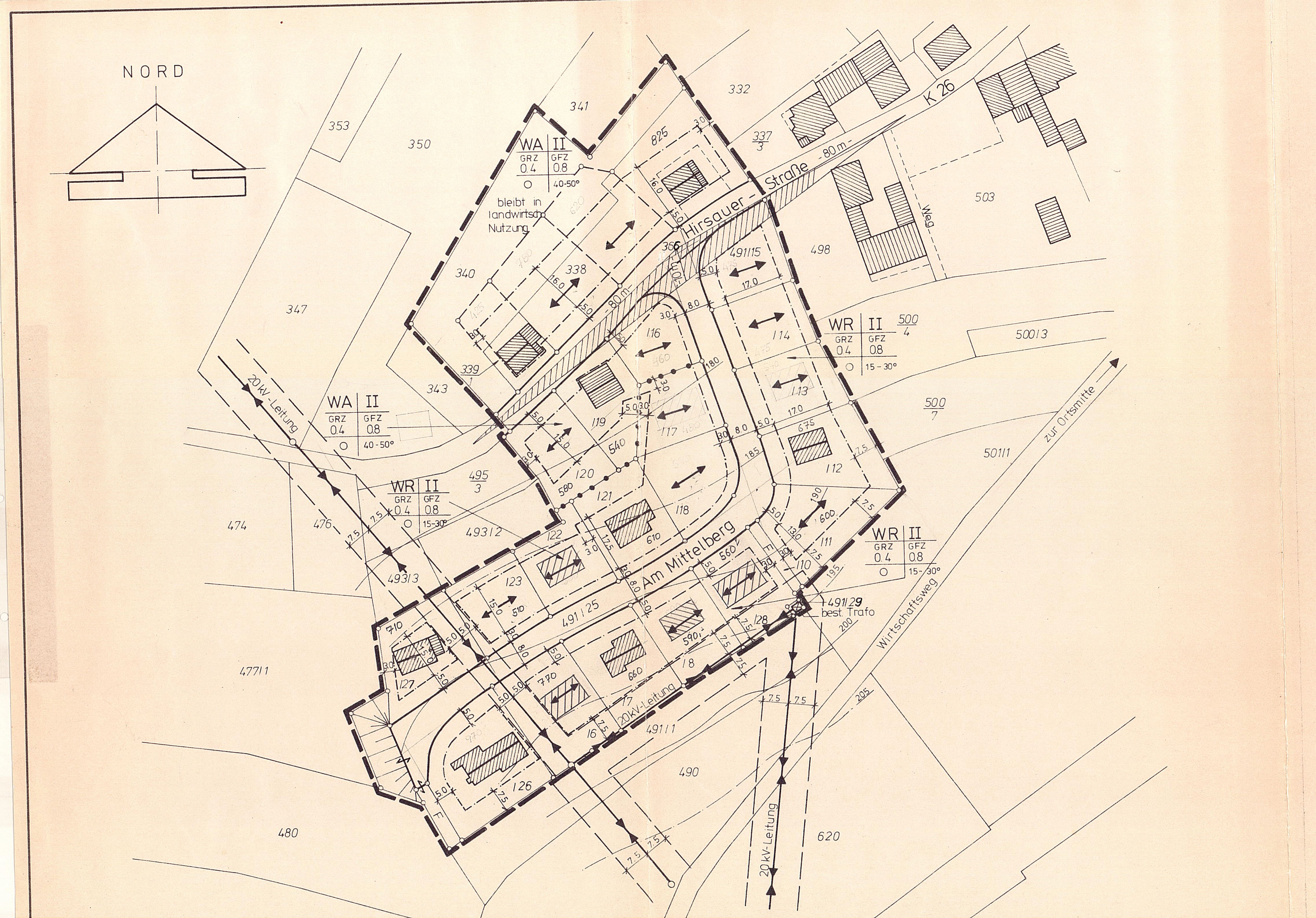

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
II	Zulässige Höchstzahl der Vollgeschoße
GRZ	Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (gem. § 2o BauNVO)
O	Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
15-30°, 40-50°	Dachneigung
	Baugrenze (gem. § 23 (3) BauNVO)
	Best. Straße
F	Best. Fußweg
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 5 BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes (gem. § 16 Abs. 4 BauNVO)
	Bestehende Wohngebäude mit Angabe der Firstrichtung
	Bestehende Nebengebäude
	Stellung der Gebäude (Firstrichtung)
620	Bestehende Grundstücke mit Plan-Nr.
190	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
	Bestehende 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.
5,0 5,0	Bestehende Freileitung mit Schutzzone
	Trafo - Station
	Sichtdreieck bemaßt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Bundesbaugesetz -BBauG- u. Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.V. mit § 2 Abs. 8 BBauG u. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 1 der achten Landesverordnung vom 4.2.1969-GVBl. S.78 - u. §§ 129 Abs. 4 Satz 1 u. 124 Abs. 1 LBauO).

1. Art der baulichen Nutzung
   a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) mit der nach § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung festgesetzt.
      aa) IM WA SÜDÖSTLICH DER HIRSAUER STR. (K 21) UND IM GESAMTEN WR DÜRFEN Einzelwohngebäude ~~dürfen~~ nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
   b) Garagen sind im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) im Wohnhaus selbst oder innerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch im Abstand von mind. 5,oo m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen, eingeschoßig bis zu 4o m² Grundfläche gestattet.
      ba) Begründete Ausnahmen können für max. 3 Garagen bis zu 5o m² Grundfläche nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) zugelassen werden.
      bb) Bei nebeneinander stehenden Garagen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.
   c) Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO können zugelassen werden. Sie dürfen 3o m² nicht überschreiten.
   d) Auf jedem Grundstück sind so viele Stellplätze nachzuweisen, wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden. Unabhängig davon ist für jede Wohnung ein Besucherparkplatz zu schaffen.

2. Maß der baulichen Nutzung
   Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
   Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen bestimmt. Bei schwierigen Geländeverhältnissen können im Rahmen der LBauO begründete Ausnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Garagen zugelassen werden.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
   a) Für die Stellung der Gebäude sind die angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.
   b) Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF.EG.) muß bei ebenem Gelände oder bei den auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Wohngebäuden mind. 2o cm und darf höchstens 5o cm (Hauseingangsbereich) über OK Gehweg liegen.
   Bei den bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Wohnhäusern darf OKF.EG. höchstens 5o cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

5. Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
   a) Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.
   Für Nebengebäude, Garagen und dem Hauptkörper untergeordnete Anbauten sind außerdem auch Flachdächer zulässig.
      aa) Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
   b) Dachaufbauten sind nur bei Bauten mit 4o - 5o° Dachneigung zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht breiter als 2/3 der Umfassungswand sein und die Traufe nicht unterbrechen.
   c) Kniestöcke dürfen die Höhe von 25 cm, gemessen von OK Decke bis UK Fußpfette nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit 4o - 5o° Dachneigung ist eine Höhe von 75 cm zulässig.
   d) An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material und Anstrich in grellen oder bunten Farben untersagt. Der Außenanstrich benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
   e) Die Grundstücke können straßenseitig eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 4o cm sein und nur in Waschbeton, Sand- und Hartsteinmaterial ausgeführt werden.
   Die Verwendung von Maschendraht oder ähnlich störendem Material ist untersagt.
   Soweit Stützmauern errichtet werden müssen, sind diese in Sicht- oder Waschbeton auszuführen oder mit Sand- bzw. Hartsteinmaterial zu verkleiden.
   Die Gesamthöhe bei den Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin darf 1,2o m nicht überschreiten.

6. Schutzzone Freileitung
   Im Bereich der Schutzzone ist eine Bebauung nicht statthaft. Der waagrechte Gebäudeabstand bis zur Leitungsachse beträgt mindestens 5 m. Bei begehbaren Terrassen beträgt der waagrechte Abstand bis zur Leitungsachse mindestens 6 m. Die Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten, gemessen vom gewachsenen Gelände.

7. Sichtdreieck
   Die Bepflanzung im Bereich des Sichtdreieckes darf eine Höhe von 1,o m nicht überschreiten.

8. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung
   a) Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
   b) Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden und sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur im Einzelfall für bauliche Anlagen zur Unterbringung der Müllboxen und bei schwierigen Geländeverhältnissen für Garagen und Versorgungsanlagen entsprechend diesen textlichen Festsetzungen gewährt werden.
   c) Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Es muß eine Bepflanzung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.
   d) Es kann verlangt werden, daß zu den Bauunterlagen ein Begrünungsplan bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird.

Die als Anlage beigefügte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanentwurfes.

Nachrichtlich:
Mit Rechtskraft dieses Neufassungsplanes tritt die Rechtsverordnung (RVO) vom 25. Juli 1968 außer Kraft.
Die beiliegende Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

VERMERKE ZUM VERFAHREN

Die Neufassung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 18. April 1975 beschlossen.

Der Gemeinderat hat den Entwurf in der Sitzung vom 13. JULI 1977/23. JULI 1977 angenommen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 24. AUG. 1978 (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 4. SEP. 1978 bis 4. OKT. 1978 (einschl. ....tag) öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung vom beschlossen hat (§ 2a (6) Satz 4 BBauG).

Das Beschlußergebnis wurde gemäß § 2a (6) Satz 4 BBauG denjenigen, die Bedenken und Anregungen mitgeteilt haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluß gem. § 1o BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 17. NOV. 1978

Offenbach-Hundheim ~~Hundheim~~, den 29. JAN. 1979

Gemeinde Offenbach=Hundheim 1 Verbandsgemeinde Lauterecken

Der Ortsbürgermeister

Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde:

I. Ausfertigung
Genehmigt
mit Bescheid vom 19. 02. 1979
Az.: 63/610-13-OFFENBACH-HUNDHEIM/1a
Kusel, den 19. FEBR. 1979
Kreisverwaltung
Im Auftrage:

Kreisverwaltung 17 Kusel

Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte am - 4. MAI 1979

Gemeinde Offenbach=Hundheim 1 Verbandsgemeinde Lauterecken

Offenbach-Hundheim ~~Hundheim~~, den 21. MAI 1979

Der Ortsbürgermeister

G E M E I N D E
OFFENBACH-HUNDHEIM

ÄNDERUNGSPLAN I MIT ERWEITERUNG ~~NEUFASSUNG~~ DES BEB.-PLANES
„HIRSAUER WEIDE" UND
„AM MITTELBERG"

M 1:1000

Aufgestellt: INGENIEURBÜRO ASAL, KAISERSLAUTERN

Kaiserslautern, im Januar 1977

Geändert Mai 1978