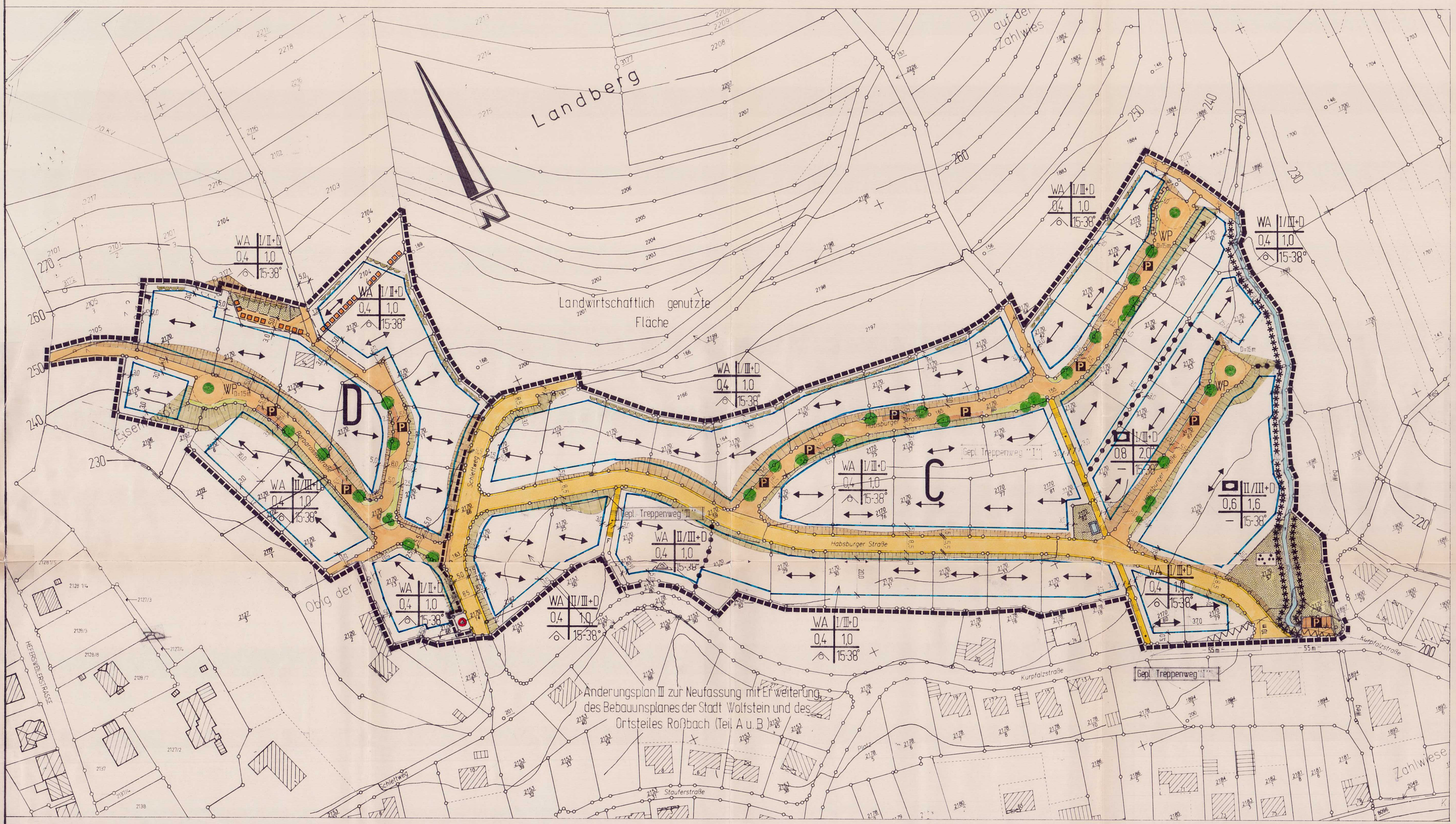

PFLANZLISTE a, Ortsrandbepflanzung

BÄUME UND STRÄUCHER (ausschließlich einheimische Sorten)

Verschiedene Obstbäume (Hochstamm)

Walnuß	- Juglans regia
Feldahorn	- Acer campestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Holunder	- Sambucus nigra
Schneeball	- Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	- Eunymus europaeus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hundsrose	- Rosa canina
Vogelkirsche	- Prunus Avium

PFLANZLISTE b, Öffentlicher Verkehrsbereich

BÄUME (ausschließlich einheimische Sorten)

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum

I. Ausfertigung
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Es bestehen keine Rechtsbedenken
Az.: 62/610-13/WOLFSTEIN 6g
Kusel, den 05.10.1993
Im Auftrag
Kreisverwaltung Kusel

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachneigung

ÄNDERUNGSPLAN V

mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein des Ortsteiles Roßbach (Teil C und D)

ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung vom 30 Juli 1981)

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
■	Alten-, Pflege- und Wohnheim Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
I/III+D	Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze bergseitig und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßausbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO)
II/III+D	Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze bergseitig und drei Vollgeschoße als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßaufbau zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.3 und § 18 Bau NVO mit § 2 Abs. 4 LBauO)
I/II+D	Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze bergseitig und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßausbau 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 und 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO)
(Dreieck mit Kreis)	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
(Dreieck mit Kreis, gefüllt)	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
15-38°	Dachneigung (§ 86 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante unverbindliche Grundstücksgrenzen
	Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
	Bestehende Hauptgebäude mit Angabe der Firstrichtung
	Bestehende Nebengebäude
←→	Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Grenze der Nutzungsart (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Aufzuhebende Grenze des Änderungsplanes IV; genehmigt mit Datum vom 19.05.87
	Trennung der Teilgebiete C und D
20,0	Maßangabe in Meter
209	Vorhandene (bestehende) Grundstücke mit Flurstück-Nr.
P	Wohnstrasse Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Bepflanzung (siehe Pflanzliste b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 a BauGB)
	Sammelstr. bzw. Erschließungsstrasse Öffentliche Verkehrsfläche mit Bürgersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
WP	Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Parkanlage
	Ortsrandbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Stäuchern (siehe Pflanzliste a) (§ 9 Abs. 1 Abs. 25 a BauGB)
	Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Geplante Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
200	Höhenschichtlinien (200 m über NN)
	Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Vorhandener Übergabeschacht der Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Vorhandener Vorflutergraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
********	Freistreifen; 5 m breit gemessen ab Böschungsoberkante, von jeder Bebauung, Auffüllung und festen Einzäunungen freizuhalten. § 76 LWG ist zu beachten. (siehe auch 3.3 - Textl. Festsetzungen)
	Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

TEXTLICHE FESTSTZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschoßig bis max. 30 m2 Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und den 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 (§ 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 17 Landesbauordnung - LBBauO -)

b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5.00 m vorgesehen ist.
(§ 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs.2 Garagenverordnung - GarVO-)

c) Ausnahmen von Stauraum nach Abs. 1.2 b können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen zugelassen werden, wenn ein funkgesteuertes Tor in der Garage eingebaut oder an Stelle der Garage ein eigenständiger Stellplatz errichtet wird.
(§§ 31 Abs.1 und 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs.2 GarVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingen festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB)

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

a) Die talseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichem Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 8.5 m, oder die von der Baugenehmigung festgelegten Höhen überschreiten.

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) Die Staßenseitigen Traufhöhen der talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen baulichen Anlagen dürfen, gemessen ab OK Straßenniveau, in Gebäudemitte die Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

1.5 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Soweit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind diese mit einheimischen Laubgehölzen (Siehe Pflanzliste a) zu bepflanzen. Dabei sind je 100 qm Anpflanzfläche mind. zwei hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.
Im Bereich der Verkehrsflächen sind entsprechend der Pflanzliste b einheimische Laubbäume zu pflanzen.

1.6 Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Im Bereich des Grabens an der Ostgrenze des Baugebietes ist innerhalb des Freistreifens der ökologisch wertvolle Gehölzbewuchs zu erhalten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
nach § 86 Landesbauordnung (LBauO) i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
Ausnahmen von Dachneigungen s. Ziffer 2.2 dieser Festsetzung.

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 [illegible] unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB)

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 sind nur aus landschaftstypischer kleinformatiger, harter Bedachung herzustellen. Farbtöne von hellgrau bis schwarz sind nicht zulässig.

2.5 Verkleidungen, Verblenden und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.
Holzverkleidungen bzw. Holzbauweise der Außenwände sind bis max. 1/3 der einzelnen Wandflächen zulässig.

2.6 [illegible]ungen

[illegible]stücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsfläche dürfen feste Sockel nur bis zu einer [illegible] 40 cm und einer Gesamthöhe der Einfriedung von 1.20 m nicht überschreiten.

[illegible]ndung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang der Verkehrsfläche ist untersagt.
[illegible]ßere Farbgestaltung der Einfriedung gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.
[illegible]höhe der Einfriedung darf 1.20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1.20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für diese äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

3.0 Zusätzliche Festsetzungen

3.1 Für evtl. Benutzungen zum Zwecke der Wärmegewinnung durch Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Versickern von Grundwasser ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach § 7 WHG bzw. § 27 LWG erforderlich.

3.2 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselkraftstoffe usw.) vorgesehen ist, muß diese gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

3.3 Bei Bebauung innerhalb des 10 m Bereiches zum Vorfluter bedarf es der Genehmigung gemäß § 76 LWG.

3.4 Bei der Erschließung sowie der Bebauung ist das Geologische Gutachten vom 07.10.86 zu beachten, sowie Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

3.5 Seitens des Bergamtes Bad Kreuznach wird vorsorglich darauf hingewiesen daß das Plangebiet durch ehemalige Steinkohlefelder überdeckt wird.

3.6 Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff) ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3.7 Um die Betriebssicherheit aller Versorgungsleitungen zu gewährleisten sind die Baumstandorte mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für den Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

Wolfstein, den 15.07.1993
(KIRCH) Stadtbürgermeister

Nachrichtlich: Die gesondert aufgestellte und dem Bebauungsplan beigefügte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 9 Abs.8)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 11.06.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 18.03.1992 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs.1 und 2 BauGB).

Soweit die fachbehördlichen Stellungnahmen Bedenken und Anregungen enthielten wurden diese während der Entwurfsphase behandelt. Entsprechende Mitteilungen sind erfolgt.

4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 25.03.1992 und 01.04.1992 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 3 BauGB).

5. Der Stadtrat hat am 30.03.1993 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom Mo. den 26.04.1993 (Arbeitstage) bis einschließlich Mi. den 26.05.1993 (Arbeitstage) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.1993 von der Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Keine Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am – geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom – mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

6. Der Stadtrat hat am 06.07.1993 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO):

Wolfstein, den 15.07.1993
Stadtbürgermeister
Stadt Wolfstein – Verbandsgemeinde Wolfstein

7. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 21.07.1993 der Kreisverwaltung Kusel als zuständige untere Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 05.10.1993, Az.: 62/610-13 Wolfstein 6g, erklärt, daß sie keine Verletzungen von Rechtschriften geltend macht.

~~7. Genehmigungsvermerk für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der Landesbauordnung (§ 11 Abs. 1 BauGB u.V. mit § 86 Abs. 1 LbauO und § 203 Abs. 3 BauGB).~~

8. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt:

Woltstein, den 11.10.1993
(Kirch) Stadtbürgermeister
Stadt Wolfstein – Verbandsgemeinde Wolfstein

9. ~~Die Genehmigungen dieses Bebbaungsplanes bzw.~~ Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurden am 20.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 12 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO).
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Wolfstein, den 20.10.1993
(Kirch) Stadtbürgermeister
Stadt Wolfstein – Verbandsgemeinde Wolfstein

1. Ausfertigung - Original

BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNGSPLAN V

mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteiles Roßbach (Teil C und D)

PLANUNG

Ingenieurbüro Karl-Heinz DECKER
6798 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/2491
Maßstab 1:1000
Projekt WO 25 Gez. WERNER Datum 30.01.92
geändert 03.12.92