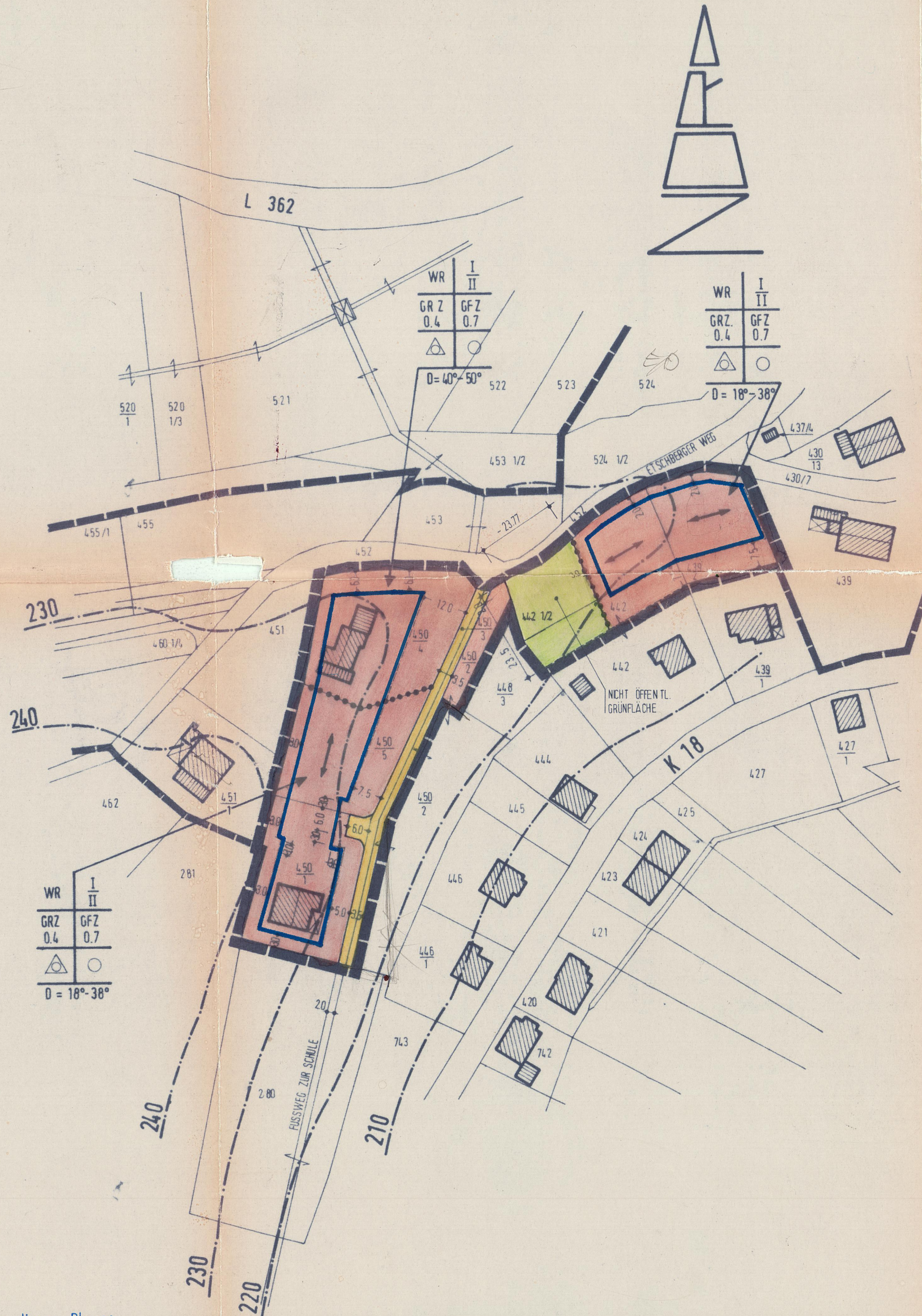


# ÄNDERUNGSPLAN I ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ESELSRECH“ DER GEMEINDE THEISBERGSTEGEN 1

M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG:

WR I II	REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND § 3 BAUNVO)	BERGSEITIG ENGESCHOSSIG TALSEITIG ZWEI- GESCHOSSIG (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG U § 15 ABS 2 NR 3 U 16 BAUNVO I.V MIT § 2 ABS 4 LBAUG)
GRZ 0.4	GFZ 0.7	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS 1 NR 1 BBAUG UND § 15 ABS 2 NR 1 BAUNVO I.V MIT §§ 17 U 20 BAUNVO)
		OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG U § 22 ABS 2 BAUNVO)
D = 18°-38° 40°-50°		DACHNEIGUNG (§ 9 ABS 4 BBAUG I.V MIT §§ 97 LBO -ALT- U 129 ABS 4 SATZ 1 U 124 LBAUG -NEÜ)
	BEST. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG	
	FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG IM PLANGEBIET (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG)	
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS 1 NR 11 BBAUG)	
	BEST. (VORHANDENE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORGESCHLAGENE (UNVERBUNDLICH GEPLANTE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	BAUGRENZE (§ 9 ABS 1 NR 2 BBAUG UND § 23 ABS 1 UND 3 BAUNVO)	
	HÖHENLINIEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES ÄNDERUNGSPLANES I (§ 9 ABS 7 BBAUG)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSVEREINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES „AM ESELSRECH“	
	STRASSENBEZUGSLINIE (§ 9 ABS 1 NR 11 BBAUG)	
	GRENZE DER NUTZUNGSART (§ 15 ABS 5 BAUNVO)	

## NACHRICHTLICH:

1. DIE BEILIEGENDE, GESONDERT AUFGESTELLTE BEGRÜNDUNG IST BESTANDTEIL DIESES ÄNDERUNGSPLANES I.
2. DIE BEILIEGENDEN, GESONDERT AUFGESTELLTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIESES ÄNDERUNGSPLANES I.
3. MIT DER RECHTSKRAFT DIESES PLANES TRITTT DIE RECHTSVERORDNUNG VOM 17. JULI 1968 ÜBER DIE GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DACHNEIGUNG UND EINFRIEDUNGEN AUSSER KRAFT.

Die Übereinstimmung dieses Planes mit dem Original wird bestätigt.  
Kusel, den 30. Juni 1980  
Verbandsgemeindeverwaltung:  
Auftrage:



THEISBERGSTEGEN DEN 10.4.1980.....  
DER ORTSBÜRGERMEISTER: *Sick*



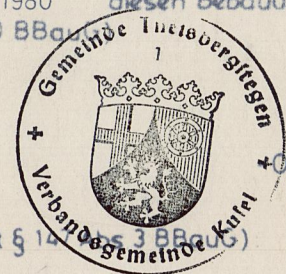
ALTENGLAN, DEN 23.5.1979  
DER ARCHITECT: *Altenglan*

## GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 11 BBAUG

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 6.3.1979 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs 1 Satz 2 BBAUG)
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.8.1979 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs 1 Satz 2 BBAUG)
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 10.9.1979 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs 5 BBAUG)
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 30.8.1979 im „GESCHAFTS-ANZEIGER“ der Verbandsgemeinde Kusel in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt (§ 2a Abs 1, 2 und 3 BBAUG)
5. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 6.11.1979 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2a Abs 6 Satz 1 BBAUG)  
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 2.1.1980 (Arbeitstag) bis einschließlich 4.2.1980 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2a Abs 6 Satz 1 BBAUG)  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.1979 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2a Abs 6 Satz 2 BBAUG)  
Die nach § 2 Abs 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.1979 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs 6 Satz 3 BBAUG)  
Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat/Gemeinderat am 21.12.1979 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.12.1979 mitgeteilt (§ 2a Abs 6 Satz 4 BBAUG)
6. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 17.3.1980 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBAUG)

Theisbergstegen, den 10.4.1980



*Sick*  
Ortsbürgermeister

7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG i.V mit § 10 BBAUG)

## V. Ausfertigung Genehmigt

mit Bescheid vom 04.06.80  
Az.: 63/66-13-THEISBERGSTEGEN/3a  
Kusel, den 04. Juni 1980



Kreisverwaltung  
Im Auftrage:

- Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungs-Bescheid)
8. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 26.6.1980 die durch Auflagen in der Genehmigungsverfugung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBAUG i.V mit §§ 11 und 6 Abs 3 BBAUG)
  9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 26.6.1980 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 und 2 BBAUG)
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBAUG)

Kusel, den 27.6.1980  
Verbandsgemeindeverwaltung



*Kusel*  
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Änderungsplan I zum Bebauungsplan

" Am Eselsrech " der Gemeinde T h e i s b e r g s t e g e n 1

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( §§ 9 und 2 Abs. 8 Bundes-  
baugesetz - BBauG - i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

- a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) mit der, gemäß § 3 BauNVO zulässigen Nutzung festgesetzt.
- b) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.
- c) Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten (§ 3 Abs. 4 BauNVO )
- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind eingeschößig bis max. 30 qm Grundfläche zugelassen.

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

Auf den Grundstücksflächen zwischen der 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 zugelassen. Darüberhinaus ist vor den Garagentoren jedoch ein Stauraum von mind. 5,50 m für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Ausnahmen vom Stauraum können nur bei sehr schwierigem 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 ( 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung - GarVO ) .

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

Von dem im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind Ausnahmen für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und für Anbauten ( Nebentrakte ) die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes ( Hauptbaukörper ) unterordnen, zugelassen (§ 31 Abs. 1 BBauG.)

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Auf jedem Grundstück sind so viele Stellplätze herzustellen, wie Kraftfahrzeuge vorhanden sind mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz ) Garagen können auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden. Punkt 1.2 dieser Festsetzung zu beachten ( § 71 Landesbauordnung -LBauO - )

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- a) Bei ebenen oder talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen, muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen ( OKFF.EG ) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 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 bergwärtsanziehenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.5 a) und b) sind Garagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der 8. Landesverordnung vom 4.2.1969 - GVBl.S.78 - i.V. mit § 97 Abs. 2 Buchst. a LBO - alt - und §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 der Landesbauordnung - LBauO - neu - .

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern ( nur nach innen geneigte Dächer ) sind alle Dachformen im Rahmen von  $18^\circ$  -  $38^\circ$  und  $40^\circ$  -  $50^\circ$  Dachneigung zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen ( z.B. bei außermittigem First ) sind zugelassen, wenn die Hauptdachflächen zur Straßenseite hin orientiert sind und deren Dachneigungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die hiervon abweichenden, untergeordneten Dachflächen  $75^\circ$  Dachneigung nicht überschreiten.

2.1 Dachformen

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 außerdem auch Flachdächer zugelassen.

2.2 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.

2.3 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.4 Kniestöcke

*libellid*  
*vgl.*

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18 - 38° die Höhe von 50 cm und bei 40 - 50° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

*vgl.*

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm talseitig und 60 cm bergseitig errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen, ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.5 dieser Festsetzung. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

## VI. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 04.06.80  
Az. 63/610-13-THEISBERGSTEGEN/3a  
Kusel, den 04. Juni 1980

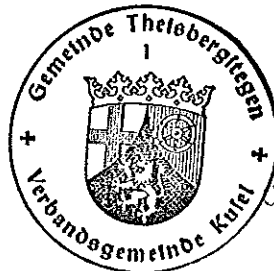


Kreisverwaltung

Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*

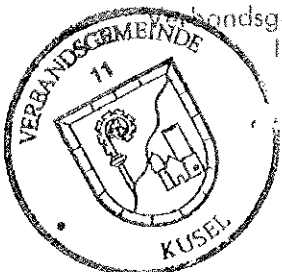
Theisbergstegen, den 23. Mai 1979



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie - mit der Urschrift wird beglaubigt.

Kusel, den 30. Juni 1980  
Verbandsgemeindeverwaltung:



Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*