

WA	I/II
GRZ	GFZ
-	-
38-50°	o
-	-

LEGENDE

- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Geltungsbereich
- Bemaßungen
- Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet
 I/II = Zahl der Vollgeschosse
 38-50° = zulässige Dachneigung
 o = Offene Bauweise
 GRZ = Grundflächenzahl, z.B. 0.4
 GFZ = Geschoßflächenzahl, z.B. 0.8

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Theisbergstegen hat in seiner Sitzung am 17.05.2002 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Wingertsberg, Änderungsplan III" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
2. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde durch Bekanntmachung im "Geschäftsanzeiger" vom 11.07.2002 sowie mit Schreiben vom 09.07.2002 gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
3. Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 09.08.2002 ging eine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahme ein.
4. Der Ortsgemeinderat von Theisbergstegen hat die während der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
5. Der Ortsgemeinderat von Theisbergstegen hat am 16.10.2002 den Bebauungsplan "Am Wingertsberg, Änderungsplan VI" mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

Theisbergstegen, 18.10.2002

Klein
 -Ortsbürgermeister-

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Theisbergstegen, 22.10.2002

Klein
 -Ortsbürgermeister-

7. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 04.11.2002

Sebastian
 -Bürgermeister-

Ortsgemeinde Theisbergstegen

Bebauungsplan
 "Am Wingertsberg - Änderung VI"

Lageplan M. 1:500

Kusel im Juli 2002 VG Bauabteilung

Ortsgemeinde Theisbergstegen

Bebauungsplan „Am Wingertsberg – Änderungsplan VI“

Begründung

Seite 1

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Am Wingertsberg" wurde im Jahr 1963 aufgestellt und hat bisher vier Änderungen erfahren. Das Verfahren zur 5. Änderung wurde begonnen, aber nicht weitergeführt. Zur Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation soll der Bebauungsplan in einem Teilbereich wiederum geändert werden. Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung "Am Wingertsberg - Änderungsplan VI".

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 232/1.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Änderung dient der Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation, und soll den gegenwärtigen Anforderungen an gesunde und moderne Wohnverhältnisse Rechnung tragen, sowie eine bessere bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Neudefinierung der Baugrenzen ist durch die Abweichung der tatsächlich vorhandenen Straßengrenzen gegenüber den Darstellungen im Bebauungsplan von 1973 (Änderungsplan III) erforderlich. Die Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird angewandt, da außer den genannten Grundstücken keine weiteren Grundstücke von den Änderungen berührt werden und die mit dem bestehenden Bebauungsplan beabsichtigte Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Im Änderungsbereich sollen die Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung und Zulässigkeit von Kniestöcken, sowie der Baugrenzen wie folgt neu definiert werden:

- Zulässige Dachneigung 38-50° (anstatt 28°)
- Satz 1 in Ziffer 7) der textlichen Festsetzungen soll entfallen (Dachaufbauten und Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit 50° Dachneigung erlaubt). Damit sind Dachaufbauten und Kniestöcke bei allen Dachneigungen erlaubt.
- Die straßenseitige Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze festgelegt, die Bautiefe soll 16,00m betragen (im „alten“ Bebauungsplan 6,00m Abstand und 16,00m Bautiefe)

Die übrigen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes bleiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Da die Änderungen der Baugrenzen und der Dachneigung im Planenteil erfolgen und bezüglich der Dachaufbauten lediglich ein Satz in den bestehenden textlichen Festsetzungen gestrichen wird, ist die Erstellung neuer textlicher Festsetzungen im Rahmen dieser Planänderung nicht erforderlich.

Ortsgemeinde Theisbergstegen
Bebauungsplan „Am Wingertsberg – Änderungsplan VI“

Begründung

Seite 2

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über bestehende innerörtliche Straßen, sowie vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.

6. Beteiligungen

Die Bürgerbeteiligung erfolgt durch öffentliche Planauslage in den Räumen der Verbandsgemeinde Kusel vom 12.07.2002 bis zum 09.08.2002.

Die Träger öffentlicher Belange erhalten parallel zur Bürgerbeteiligung jeweils einen Plansatz und haben die Möglichkeit innerhalb einer Frist von einem Monat Anregungen und Bedenken geltend zu machen. Bereits vor der Einleitung des förmlichen Verfahrens wurde die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, zu der beabsichtigten Planänderung gehört, da unmittelbar an den Planänderungsbereich eine kartierte Altablagerungsfläche angrenzt. Mit Schreiben vom 19.12.2001 teilte die SGD mit, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Wingertsberg im Hinblick auf die Altablagerung keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes darstellen, so dass zusätzliche Vorkehrungen zu den im Bebauungsplan festgesetzten nicht erforderlich seien. Infolge der Planänderung würden keine Untersuchungen zur Erkundung der Altablagerung erforderlich.

7. Bedenken und Anregungen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

7.1 Träger öffentlicher Belange

Dieses Kapitel wird erst nach Durchführung der Beteiligung besetzt.

7.2 Bürger

Dieses Kapitel wird erst nach Durchführung der Beteiligung besetzt.

Aufstellung:

Ortsgemeinde Theisbergstegen

Theisbergstegen, im Juli 2002

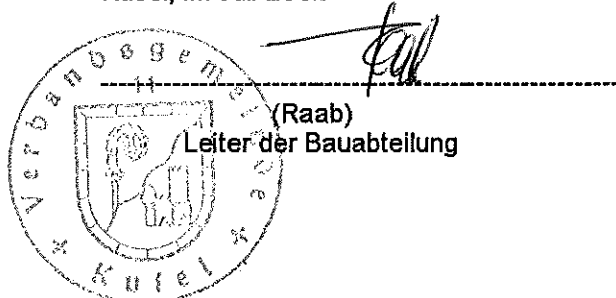


Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel

- Bauabteilung -

Kusel, im Juli 2002



Textliche Festsetzungen

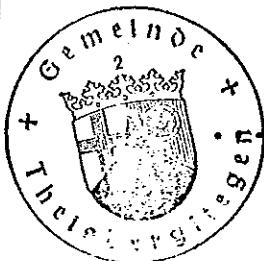
- 1) Das Baugebiet gliedert sich in ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 und in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO.
- 2) In jedem Wohngebäude werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen.
- 3) Nebengebäude sind eingeschösig, bis 30 qm Grundfläche und 2,5 m Traufhöhe erlaubt.
- 4) Garagen müssen hinter der Baulinie bzw. Baugrenze, jedoch mind. 5,0 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese in gleicher Höhe und im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche zu erstellen.
- 5) Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 6) Die Dachneigungen betragen 28° und 50°. Abweichungen von 3° nach oben wie nach unten sind gestattet.
- ~~7) Dachaufbauten und Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit 50°~~
Dachneigung erlaubt.
Die Summe der Dachaufbauten darf nicht breiter als 2/3 der Umfassungswand sein und die Traufe nicht unterbrechen.
Kniestöcke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.
Die Ausbildung eines Sparrengesimses mit mind. 40 cm Ausladung ist vorzusehen.
- 8) Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- 9) Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
- 10) Alle Grundstücke sind entlang der Straßen einzufrieden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigkante sein.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrglänzer oder ähnlich störendem Material ist nicht erlaubt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Theisbergstegen, den 5. Juli 1972.....

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Am Wingertsberg“, Änderungsplan III,
genehmigt am 13.08.1973
-weiterhin gültig mit Ausnahme der im Bereich des
Änderungsplanes VI vom Juli 2002 neu definierten
Festsetzungen-



..... *Frauß*
Bürgermeister