

# 2. Ausfertigung

# Amtsplan

## B E G R Ü N D U N G

\*\*\*\*\*

zum Bebauungsplan " Am Hübaum "

der Ortsgemeinde Kallstadt

Verbandsgemeinde Freinsheim, Landkreis Bad Dürkheim

## B E S T A N D

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Kallstadt und schließt im dortigen Bereich die bauliche Entwicklung der Gemeinde in dieser Richtung ab.

Das Plangebiet liegt nördlich der Neugasse, und östlich des Wirtschaftsweges "KREUZER WEG", nördlich schließt Weinbergsgelände, östlich ein selbstvermarktenden Weinbaubetrieb an.

Die Neugasse als ausgebaute Straße zeigt beidseitig eine Bebauung mit Wohnhäusern und Wohnhäusern mit Wirtschaftsgebäuden.

Der Wirtschaftsweg soll bis zur Planstraße dem öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht werden.

Die vorhandene Neugasse ist in Ihrer Dimension zur Aufnahme des bereits vorhandenen, als auch durch das Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Besitz.

## A n l a s s

=====

Um eine bauliche Weiterentwicklung und im Plangebiet eine vertretbare Gesamtgestaltung zu sichern, hat der Rat der Ortsgemeinde Kallstadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betrieben des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine weitere Verbesserung der Infrastruktur der Ortsgemeinde zu erreichen, sowie die dort vorhandene Ortslücke planerisch geordnet zu erfassen. Der Bebauungsplan schließt die bauliche Entwicklung der Gemeinde in dieser Richtung ab.

## SITUATION DER BAULEITPLANUNG

---

Gemäß § 8 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim entwickelt.

Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, welcher in diesem Bereich Mischlandfläche (M-Gebiet) ausweist. Der Bebauungsplan weist für den Planbereich Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO aus.

Um gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO auf die Belange des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich dessen Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen, werden für den nördlichen Planbereich sonstige Wohngebäude gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

## ERSCHLIESSUNGS - ABSICHTEN

---

Auswirkungen der Planung auf die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes größeren Umfanges in Beziehung zum bestehenden Ort und zu den überörtlichen Verkehrsverbindungen fallen hier nicht an.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Neugasse.

Die innere Erschließung soll über die Zufahrt des Kreuzer Weges mittels einer Anliegerstraße ohne durch Niveauunterschiede abgesetzte Bürgersteige erfolgen. Dabei werden Flächen für das Wenden des Verkehrs und eine Parkbucht angeboten.

Der Zuschnitt der Grundstücke und der ausgewiesenen überbaubaren Flächen läßt die gem. § 5 BauNVO zulässigen Bauvorhaben zu.

Grenzen innerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht vorgegeben, sondern stellen lediglich Planungshilfen, keine Festsetzungen dar. Der südliche Bereich des Plangebietes erhielt bewußt keine weitere Unterteilung durch Grünstreifen

um eine zusammenhängende überbaubare Fläche zu erhalten, damit der Ansiedlung der vorgenannten zulässigen Bauvorhaben nicht zu geringe überbaubare Flächen im Wege stehen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine intensive Begrünung zum dortigen Weinbaubetrieb.

#### VER - UND ENT S O R G U N G

Die ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG erfolgt durch die

PFALZWERKE AG

Die GASVERSORGUNG erfolgt durch die

PFALZ-GAS-FRANKENTHAL.

Alle Niederspannungsleitungen werden von bestehenden Trafos angedient.

Eine neue Trafostation ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert.

Die gemeindliche Kanalisation besteht in der Neugasse.

Das Plangebiet wird daran angeschlossen.

Die Ortskanalisation führt in die vorhandene Kläranlage.

#### K O S T E N - S C H Ä T Z U N G

der Erschließung zum Bebauungsplangebiet

" A M H Ü B A U M "

Ortsgemeinde Kallstadt

---

Verbandsgemeinde Freinsheim,  
Landkreis Bad Dürkheim

I. Wege-Befestigung	DM 70.000,--
II. Entwässerung	DM 90.000,--
III. Versorgungsleitungen	DM 100.000,--
<hr/>	
Summe Erschließung	DM 260.000,-- =====

zuzügl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer

Die jeweiligen Hausanschlußkosten sind bei der o.g. Summe nicht brücksichtigt und werden erst im Zuge der einzelnen Bauvorhaben den jeweiligen Eigentümern von den zuständigen Energie-Versorgungsträgern direkt in Rechnung gestellt.

Die o.g Preise wuden aufgrund gleichwertiger bereits durchgeführter Maßnahmen ermittelt und in Ansatz gebracht.

Kallstadt, den 15.6.1991.

  
Müller  
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 21.07.1993 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 20.10.1993

Im Auftrag

  
(Eichner)