

BEBAUUNGSPLAN

**AM KLEISINGER
ÄNDERUNG I**

DER ORTSGEMEINDE

KALLSTADT

Planung:

Städtebaulicher Beitrag VG Freinsheim, Abt. 4

i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer

Landespflegerischer Beitrag Vicia, Büro für
Naturschutz und Landschaftspflege

Entwässerungskonzept

Ing. Büro Dipl.Ing. J. Schmihing

Datum:

gez. Juli 98 -S

geä.: Jan. März 99-By

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0.a. Begründung zum Bebauungsplan „Am Kleisinger“ mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen
 - 1.1. Ausgangssituation/Bestand im Planungsgebiet
 - 1.2. Verkehrliche Anbindung
 - 1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem F-Plan
 - 1.4. Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPflG
- 1.0.b. Begründung zum Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“**
 - Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung
- 2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- 3.0. Textliche Festsetzungen**
 - 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Anzahl der Wohnungen
 - 3.1.4 Bauweise
 - 3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 3.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 3.1.7 Pflanzbindung und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.2.1.1 Dächer
 - 3.2.1.2 Fassadengestaltung, Fensterformate
 - 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen
 - 3.2.3 Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers
- 4.0. Verfahrensdaten**
 - Anhang:
 - 1.** Landespflegerischer Planungsbeitrag
 - 2.** Entwässerungskonzept
 - 2.1.** Ergebnis Versickerungsversuche
 - 2.2.** Zeichn. Darstellung Entwässerungskonzept
 - 3.0.** Flächenbeurteilung

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

- 1.0.a. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespfll.
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes “Am Kleisinger” befindet sich
 nordöstlich inmitten der bebauten Ortslage der Gemeinde Kallstadt, das Geländeprofil des
 Rebflächen, Plangebietes fällt von Nord nach Süd ab.
 Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich, als
 genutzt und bewirtschaftet.
 Im Westen grenzt der gewachsene Ortskern der Gemeinde Kallstadt an das
 Plangebiet. Hier befindet sich die Winzergenossenschaft Kallstadt bei der
 während der Weinlese mit nicht unerheblichen Lärm und Geruchimmissionen
 für die Nachbarschaft zu rechnen ist.
 Im Norden entlang der Neugasse finden sich Wohngebäude aus verschiedenen
 Siedlungsjahren, im Osten landw. Betriebe und Beherbergungsbetriebe. Der an-
 grenzende südliche Teil, entlang der K4, Freinsheimer Strasse, wird geprägt
 durch Wohngebäude der sechsziger Jahre.

- 1.2. Verkehrliche Anbindung

Geplant ist im Bereich des Bebauungsplanes über eine verkehrs-
 beruhigt (Mischverkehrsfläche) ausgebaute Anliegerstraße den entstehenden
 Quellverkehr an die Neugasse anzubinden.
 Die Neugasse hat eine direkte Zufahrt auf die in Ost-West Richtung
 verlaufende Kreisstrasse, K 4, und somit eine Anbindung an das regionale
 Verkehrsnetz in Richtung Freinsheim-Ungstein und über die B 271, Deutsche
 Weinstrasse, an das überregionale Verkehrsnetz an die A 6 Richtung Mannheim-
 Kaiserslautern oder die A 650 Richtung Bad-Dürkheim-Mannheim.

- 1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem F-Plan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes “Am Kleisinger” ist im rechts-
 kräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als
 Fläche für den Weinbau ausgewiesen.
 Im z.Zt anhängigen Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes
 hat der Rat der Verbandsgemeinde beschlossen dieses Gebiet als Wohngebiet
 auszuweisen und zu entwickeln.
 Der Wunsch zur Bebauung auf den sog. „Schüsselgrundstücken“ an der östl.
 gelegenen Neugasse wurde durch die Vorlage von Bauvoranfragen
 dokumentiert. Zur Sicherung der Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes
 hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Kallstadt in seiner Sitzung
 am 28. August 1995 erstmals beschlossen, zur städtebaulich sinnvollen
 Ordnung und einer ökonomisch und ökologischen Bodenordnung für
 das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Ziel der Planung ist es, die im F-Planentwurf als Wohngebiet ausgewiesenen unbebauten Grundstücke, unter Würdigung der in der Umgebung vorhandenen nachbarlichen Nutzungen, einer Bebauung zuzuführen.

Den von der Planung betroffenen Bürgern wurde die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Nach den eingegangenen Anregungen und Bedenken der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 08 Februar 1996 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

In einer weiteren Sitzung des Gemeinderates wurden am 15. Juli 1996 die Grundzüge des zu entwickelnden Bebauungsplanes durch die

Gemeindever-

treter, unter der beratenden Mitwirkung der Verwaltung, erörtert.

Demnach sollten in dem Entwurf Grundstücke mit einer Größe von ca. 300 bis 400qm entstehen. Die Bebauung sollte in offener Bauweise mit ein- bis eineinhalbgeshoßigen Wohngebäuden erfolgen. Aufgrund der Erschließung mit einer Sackstrasse und der Lückenlage innerhalb der bebauten Ortslage soll die Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen je Gebäude und Grundstück begrenzt werden. Die Erschließungsstrasse soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und ein wechselseitiges Parken im Strassenraum

ermöglichen

Im Plangebiet wird die Anlage eines Kinderspielplatzes gewünscht, der auch

den

Bedarf aus umliegenden Wohngebieten abdecken soll. Auf die Versickerung von Oberflächenwasser im Rahmen der Berücksichtigung der vorherrschend verdichteten Siedlungsstruktur bei der vorhandenen Ortskernlage soll

Rücksicht

genommen werden.

Aufgrund dieser Planungsabsicht ,der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der Art der Erschließung sollen die als Ausnahme zulässigen Nutzungen des § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauGB nicht zugelassen werden.

Die daraus entwickelte städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Zweifam.häusern als Einzelhäuser und Doppelhäuser vor. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Bodenordnung:

Von Seiten der Ortsgemeinde wird zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine gesetzliche Umlegung angestrebt.

Abwasserbeseitigungskonzept:

Bodenverhältnisse:

Die Bodenbeschaffenheit im NBG wurde im April 1997 untersucht. Das Ing. Büro für Bodenmechanik Dr.-Ing. Kurt Gelbert führte zusammen mit dem Ing. Büro Schmihing und den Verbandsgemeindewerken Freinsheim

Versickerungsversuche im Baugebiet durch. Dabei wurden an drei
 ausgesuchten Stellen im Baugebiet Baggerschürfe ausgeführt. Diese wurden mit
 Wasser gefüllt und das Absinken des Wasserspiegels wurde
 zeitabhängig protokolliert (siehe Gutachten des Ing. Büros Gelbert in Anlage 1).

Seite 5 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

des An zwei von drei Baggerschürfen stellte sich heraus, daß eine Versickerung
 unmöglich ist. Der dritte Versuch ergab eine geringe bis mittlere Durch-
 lässigkeit, wobei diese Bodenbeschaffenheit wohl nur auf einen kleinen Teil
 des NBG zutreffend ist.

mit Die im Bebauungsplan eingetragene Haupteerschließungsstrasse verläuft von
 Westen nach Osten. Im Bereich des Westendes ist eine Wendefläche (WH1)
 angrenzenden Parkständen vorgesehen. Der Ostteil enthält einen nach Süden
 führenden Stichweg mit Wendehammer (WH2). Auf der Höhe von WH2 ist
 eine Bebauung in 2.Reihe vorgesehen.

Für alle Strassen, Stichstrassen, Bürgersteige und Wendepätze werden wasser-
 durchlässige Pflasterungen verwendet. Alle KFZ Stellplätze werden mit Rasen-
 gittersteinen oder sog. Ökopflaster oder gleichwertigem Wabenpflaster ge-
 staltet.

Entwässerung:

Die Fläche des geplanten Neubaugebietes „Am Kleisinger“ lässt sich
 zweckmäßigerweise in vier Teilabflußflächen (R 1 bis R 4) aufgliedern (siehe
 Lageplan). Dabei werden die topographischen Gegebenheiten, die Er-
 schließungsrichtung und die mögliche Zuordnung von Einzugsgebieten zu
 vorhandenen Kanälen berücksichtigt.

Da eine Versickerung von Oberflächenwasser gem. Landeswassergesetz in dem
 Gebiet aus den vor genannten Gründen nicht möglich ist, muß das
 Oberflächen-wasser abgeführt werden. In den Teilabflußflächen R 2 und R 3 ist
 dieses über einen Oberflächenwasserkanal möglich, da in dem jetzigen
 Wirtschaftsweg bereits ein Regenwasserkanal DN 300 vorhanden ist. Dieser
 Kanal leitet das Niederschlagswasser an ein Gewässer dritter Ordnung, den sog.
 Bauerngraben. Das Oberflächenwasser aus den Abflußflächen R 1 und R 4
 kann nicht wirtschaftlich vom Schmutzwasser getrennt abgeführt werden,
 sodaß sich für diese Teilflächen nur ein Mischwassersystem anbietet.

Privatgrund 3.2.3 Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke soll dezentral auf
 zwischengespeichert werden. Dazu wird im Bebauungsplan unter Ziff.
 festgesetzt werden, daß die Anwesen eine Zisterne mit bestimmtem Speicher-
 volumen einzubauen haben. Diese Zisternen enthalten flächendeckend über das
 ganze Gebiet einen Notüberlauf, der je nach Teilabflußfläche und Ausnutzung
 des Zisternenvolumens in einen Oberflächenwasserkanal oder
 Mischwasserkanal einmündet.

Es ist vorgesehen das Oberflächenwasser der Strassen ohne Zwischen-
speicherung in den Regenwasser- oder den Mischwasserkanal abzuleiten. Das
Schmutzwasser soll in Schmutzwasserkanälen DN 200 aus PVC Jumbo Röhren
abgeführt werden (siehe Anhang, Aktennotiz).

Seite 6 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Die Schmutzwasserkanäle werden parallel zu den Regenwasserkanälen in der
Strasse verlegt. Für die Anschlüsse der äußeren Gebiete R 1 und R 4 werden
vorhandene Mischwasserkanäle verwendet. Die Gebiete R 2 und R 3 werden
im Wirtschaftsweg zusammengeführt und über einen geplanten
Schmutzwasser-sammler an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der
Freinsheimer Strasse angeschlossen.

Die Entwässerung der Bebauung in zweiter Reihe bei WH 2 kann, dem Ge-
ländegefälle angepaßt, nach Süden erfolgen. Das Oberflächenwasser der
Strasse kann hier in die unterhalb WH 2 liegende Grünfläche abgeleitet werden.
Für das Schmutzwasser wird ein Kanal im Grünstreifen am Südrand des
Baugebietes verlegt. Der Schmutzwasserkanal wird an den geplanten
Schmutzwasserkanal im Wirtschaftsweg angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Wendefläche WH 1 wird analog zu WH 2 in die
südlich angrenzende Grünfläche geleitet.

Diese beiden Flächen mit Versickerungsmulden können nur begrenzt Ober-
flächenwasser aufnehmen. Ein Teil des Wassers wird durch die Bepflanzung,
ein anderer Teil wird durch den Mutterboden gespeichert bzw. verdunstet. Um ein
Überlaufen dieser Mulden zu vermeiden, sollte jedoch auch hier ein
Notüberlauf eingebaut werden. Dieser Notüberlauf wird an den vorhandenen
Regenwasser- kanal im Wirtschaftsweg angehängt und in den Bauerngraben
entwässert.

Westlich des Gebietes R 1 ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Grünfläche
ausgewiesen. Diese kann aus Gründen der Lage und Topographie (Gelände-
neigung) nicht zur Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser genutzt
werden.

Im Hinblick auf den entwässerungstechnischen Anschluß des NBG „Am
Kleisinger“ an die vorhandene Ortskanalisation muß im Rahmen eines späteren
Entwurfes die hydraulische Abflußsituation der vorhandenen Kanäle überprüft
werden.

1.4. Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPflG

Die Ortsgemeinde Kallstadt hat sich als städtebauliches Ziel eine Verdichtung
in der Ortslage zur Aufgabe gemacht. Hierbei sollen bauliche Lücken im Ort
geschlossen werden. Dieser Zielsetzung ist der Vorzug vor der
Ausweisung von Neubauflächen an der Peripherie zu gewähren.

Im vorliegenden Fall des NBG „Am Kleisinger“ wurden Flächen die gem. §34 BauGB bebaubar wären bewußt von einer Bebauung zurückgehalten um das gesamte Plangebiet einer geordneten städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Nutzung zuzuführen.

Die z.Zt. auf der Grundlage des §34 BauGB bebaubaren Flächen können der Anlage 2.3 entnommen werden.

Seite 7 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

1.0.b. Begründung zum Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Im Zuge der weiteren Planung des Neubaugebietes hat sich bei der Durchführung der Umlegung herausgestellt, daß ein öffentl. Kanal in dem in Richtung Nord-Süd verlaufenden bestehenden Wirtschaftsweg fast identisch mit den neuen Grundstücksgrenzen verläuft. Somit bestand aus technischen Gründen die Notwendigkeit die geplante Erschließungsstraße auf eine Ausbaubreite von 5,50m zu verbreitern.

Die Lage der bestehenden Gasstation wurde kartiert und planerisch mit der Station der Pfalzwerte neben einander angeordnet.

Das Plangebiet wurde im Südwesten um einen Grundstücksteil erweitert. Über dieses Grundstück verläuft z.Zt. eine geduldete wichtige fußläufige Verbindung von der Neugasse im Norden zum Hübaum im Süden. **Nach eingegangenen Anregungen der Landwirtschaftskammer wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 04/Februar/99 die Lage des Kinderspielplatzes verändert und auf das Grundstück Fl.Nr. 1176/19 verlegt.** Über den Ki.spl. verläuft ein öffentlicher Fußweg. Somit trägt die Gemeinde einem öffentlichen Belang Rechnung und ermöglicht die Verlegung eines Kanals und techn. Versorgungsleitungen in diese öffentliche Fläche.

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Planungsbehörde hat bei Offenlage des Bebauungsplanes „Am Kleisinger, Änderung I“ Bedenken geltend gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan „Am Kleisinger“ gem. dem Urteil des OVG Lüneburg vom 25/Februar 97 (4 NB 3096) in der Festsetzung I + ID einen Formfehler beinhaltet. Diese Festlegung wurde im Verfahren zu dem B-plan „Am Kleisinger Änderung I“ gem. dem Beschluß des Rates der Gemeinde Kallstadt vom 04/Februar/99 abgeändert.

Eine Änderung des landespflegerischen Planungsbeitrages ist nicht erforderlich, da die in den Geltungsbereich aufgenommene Fläche bereits erschlossen ist und z.Zt. gem. §34 BauGB bebaut werden könnte. Somit stellt die Erweiterung des Geltungsbereichs des B-planes keinen zusätzlichen Eingriff in Natur- und Landschaftshaushalt dar.

Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung

a) Landespflegerische Maßnahmen

1) Im Plangebiet des B-Planes „Am Kleisinger, Änderung I“

18 Strassenbäume	440.-DM / Stück	7.820.-DM
Unterpflanzung		3.552.-

Kinderspielplatz, öffentl.Grünanl. **970 qm 6.500.-**

- 2) Im Plangebiet der Ersatzmaßnahme zum B-Plan " Am Kleisinger"
 (Ziff E1 des landespflegerischen Planungsbeitrages)
 138 qm Rückentwicklung ND „Gauburger Hohl“, (Ankauf entfällt da
 bereits im Besitz der Gemeinde)
 Entbuschung, Entsiegelung, Pflasterung mit Natursteinpflaster
 gesamt: 24.175.-DM

Seite 8 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

b) Erschließungskosten

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 18.478qm
 Die Strassenfläche und Fläche für Parkflächen und öffentl. Grünflächen und
 öffentlichen Fußweg beträgt 5.123 qm
 Folglich betragen die Grundstücksflächen $18.478 \text{ qm} - 5.123 \text{ qm} = 13.355 \text{ qm}$

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen ca. 1.200.000.-DM
 ($13.355 \text{ qm} \times 90.-\text{DM/qm}$)

Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und
 Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und ab-
 gerechnet.

Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“ der
 Ortsgemeinde Kallstadt hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen
 Fessetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

.....bis zum

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich
 ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freins-
 heim vomöffentlich bekanntgemacht.

Kallstadt den

Person, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird festgelegt, daß die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer durchgezogenen Linie umrandet sind als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt werden (s. Abb. 1).

Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, daß die landespflegerische Ersatzfläche im Bereich des ND „Gauburger Hohl“ befindlich ist (Landespfl. Pl. beitr. Ziff E 1 Seite 34).

Dieser Bebauungsplan erfaßt das Grundstück Fl. Nr. 4123 in der Gemarkung Kallstadt .

Abb.1.

Seite 10 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

E 1 ND „Gauburger Hohl“ Fl.Nr. 4123 Gemarkung Kallstadt

Abb.2: Lage der landespflegerischen Ersatzfläche „Bebauungsplan
Ergänzungsplan Am Kleisinger“
(Ausschnitt aus der TK 6515 Bad Dürkheim Ost)

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahmen möglichen Nutzungen sind in diesem Gebiet nicht zugelassen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO i.V.mit §9Abs.1Nr.1

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit I festgesetzt, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoß.

Die Größe der Baugrundstücke soll bei Einzelhausbebauung 400qm nicht unterschreiten. Bei Bebauung mit Doppelhäusern wird die Mindestgröße auf min. 200qm je Haushälfte festgesetzt.

3.1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im Gebiet A sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im Gebiet B sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

3.1.3. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Aufgrund der zum Umfeld ortstypischen Bauweise mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf max. zwei Wohnungen je Gebäude festgelegt. Die max. Zahl der Wohnungen bei Doppelhäusern soll eine Wohnung je Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

3.1.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Gebiet A sind Garagen nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer oder geneigten Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung und extensiver Dachbegrünung (Gras- Kräutersysteme, niedrige Stauden oder Sträucher ohne Dachbewässerung) oder geneigte Satteldächer mit fester Bedachung aus rottonigen unglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen und einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,00, das der Rohbaudecke der Erschließungsstrasse gemessen in Gebäudemitte auf der Strassenraumbegrenzungslinie entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Wandhöhe WH definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß in von der Höhe der Strassenoberfläche der Erschließungsstrasse bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion, bei Versprüngen in der Frontfassade gilt das größte Maß.

Für das Plangebiet wird die Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

bei talseitiger Bebauung	4,00m
bei bergseitiger Bebauung	5,00m

Auf der Hälfte der Wandlänge darf durch Zwerchhäuser oder Dachgauben die Wandhöhe überschritten werden.

Ein Kniestock (Drempel) ist bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig, gemessen dem Maß zwischen OKR (Oberkante Rohfußboden) bis Oberkante Fußpfette.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Die Firsthöhe wird definiert als das senkrechte Maß gemessen von der Höhe der Strassenoberfläche der Erschließungsstrasse bis zum höchsten Punkt des Dachabschlusses des Gebäudes.

Für das Plangebiet wird folgende Firsthöhe festgesetzt:

bei talseitiger Bebauung	10,00m
bei bergseitiger Bebauung	11,00m

Anfallender Bodenaushub darf bis max. auf die Höhe des angrenzenden Bodenniveaus von benachbarten, bebauten Grundstücken aufgefüllt werden. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

3.1.7. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. §9Abs.1Nr.25a u.b.und §9Abs.1Nr.15 BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen der zeichnerischen Festsetzungen des B-planes ist eine naturnahe Bepflanzung vorzunehmen (s. A1 und A2 des landespfl. Planungsbeitrages) Sie sind im Randbereich mit gemischtartigen Hecken (mind. 2-reihige Anlage aus mind. 5 Gehölzarten) abzupflanzen. Die Gehölze sind in max. Abstand von 1,00m in versetzten Reihen anzupflanzen (Pflanzqualität 2x verpfl., 60-100cm, Heister 2x verpfl. o. Ballen, 100-150cm) Eine Durchgrünung der Verkehrs und Stellflächen entsprechend der zeichn. Festsetzungen des B-planes ist durch die Anlage naturnaher Grünflächen mit standortgerechten Arten zu erreichen. Die dargestellten Baumstandorte in der Strasse, an Stell- und Wendeplätzen sind mit Laubhochstämmen (vgl. Tab. 4, Hochstamm 3xv., StU 14-16cm m. Ballen) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Zur Unterpflanzung sind die Beetflächen mit niedrigen Ziersträuchern, bodendeckenden Gehölzen (Boden-deckerrosen, Potentilla, Hedra helix, Vinca minor etc.) und standorttypischen Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung bodendeckender Nadelgehölze ist verboten.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“
Tabelle 4 Pflanzliste

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§86 Abs.1 LBauO)

3.2.1.1. Dächer

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Gebäuden nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Ausnahmsweise sind anstelle von Satteldächern zueinander versetzte Pultdächer zulässig, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluß darf 1,50m nicht über-

schreiten. Die Dachneigung beider Pultdächer müssen gleich sein. Die Länge der Pultdachflächen muß im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gestaltet sein.

Die Dachneigung der Satteldächer ist auf einen Bereich von mind. 35 Grad und höchstens 45 Grad Neigung festgesetzt.

Auf Nebengebäuden und Garagen sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung und extensiver Dachbegrünung zulässig (siehe hierzu Ziff. 3.1.4.).

Im Plangebiet sind Nebenfirste zulässig, sie sollen mind. 30cm unter dem Hauptfirst des Gebäudes angebunden werden.

Eine voneinander abweichende Dachneigung der einzelnen Dachhälften eines Gebäudes ist nicht zulässig.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

Als Dacheindeckung sind nur rottonige unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig. Zum öffentlichen Strassenraum sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

3.2.1.2 Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise können Häuser in Holzbauweise zugelassen werden, sofern die Außenhaut nicht aus groben Bohlen oder halbrunden Stämmen besteht.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe oder Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Rechteckige Formate von Fenster und Türen müssen zum öffentlichen Strassenraum ein stehendes Format aufweisen.

Fenster mit liegendem, rechteckigem Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Zur Farbgebung der Gebäude wird empfohlen nur ortstypische Farben, warme Pastell und Erdtöne, zu verwenden (vgl. Ziff .V 8 landespfl. Planungsbeitrag).

Balkone:

Nach drei Seiten offene Balkone an den Traufseiten sind unzulässig.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch senkrechte mit dem Boden oder dem Dach verbundene Elemente zu gliedern und zu begrünen.

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen, vgl. Ziff V 4 des landespfl. Planungsbeitrages).

Es ist nicht gestattet die privaten Freiflächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplatzflächen dienen, als Lager- oder Arbeitsflächen nach Beendigung der Baumaßnahme zu benutzen. Sie sind als Nutzgarten oder Ziergarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Dabei sind je 150qm angefangener Gartenfläche Wahlweise ein Laubbaum (Halbstamm mind StU 10-12cm, 2xverpfl., Arten siehe Tab. 4) oder ein Obsthochstamm (160- 180cm bzw.Halbstamm 120-160cm möglichst alter lokaler Sorten siehe Tab. 4) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen sind über-

wiegend (mind. 2/3 der Pflanzarten) gem. der Tabelle 4 Seite 11 und 12 vorzunehmen.

Die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Tausalzen auf den privaten Freiflächen ist unzulässig.

Seite 17 von 19 Seiten

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Als Bodenbeläge der befestigten Flächen der Einfahrten, Stellplätze und Zugangswege sind ausschließlich Pflaster- und Rasengittersteine als versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. §10Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Strassenraum sowie zwischen benachbarten Grundstücken errichtet werden.

Sie sind zum öffentlichen Strassenraum hin als Sandsteinmauern oder senkrecht strukturierte Holzzäune oder geschnittene Hecken in einer Höhe von 1,50m zulässig

Dabei ist gegebenenfalls das ausgebaute Sandsteinmaterial wiederzuverwenden. Zwischen benachbarten Grundstücken ist im hinteren (vom öffentl. Str.raum nicht einsehbaren) Bereich eine Einfriedung mit Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung oder eine geschnittene Hecke in Höhe von 1,50m zulässig.

Als Ausnahme kann zum Zwecke des Sichtschutzes zwischen benachbarten Grundstücken die Einfriedung in Form von Hecken oder Holzlamellenzäunen in einer Höhe bis max.2,00m und einer Länge von max. 6,00m erfolgen.

3.2.3 Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen (vgl. Ziff V6 des landespfl. Planungsbeitrages).

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Strasse anzuschließen.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen.

Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.

Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. §65a LBauO vom 08/März/95.

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

4.0. Verfahrensdaten

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kallstadt hat am **28/05/1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kleisinger, Änderung I“ beschlossen und am **02/07/1998** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kallstadt hat nach §33 BauGB am **28/05/1998** die Bürgerbeteiligung beschlossen und am **02/07/1998** ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am **10/07 bis 24/07/1998** durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom **26/10/1998** und erneut vom **08/04/1999** bis einschließlich **27/11/1998** und **23/04/1999**., aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Kallstadt vom **24/09/1998** und **14/02/1999** öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am **15/10/1998** und **01/04/1999** ortsüblich bekanntgegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom **04/02/1999** und **27/05/1999** behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom **15/07/1999** mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kallstadt hat nach §10 BauGB am **27/05/1999** den Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften gem. §88 LBauO als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Vorlage gem. §11 BauGB
Kallstadt den **20/07/1999**

gez. Person, Ortsbürgermeister

Hiermit wird der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text „Am Kleisinger Änderung I“ ausgefertigt
Kallstadt den.....

gez. Person, Ortsbürgermeister

Hiermit wird die Gestaltungssatzung gem. §88 LBauO des Bebauungsplanes „Am Kleisinger, Änderung I“ ausgefertigt.
Kallstadt den.....

gez. Person, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger, Änderung I“

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach §12 BauGB amortsüblich bekanntgemacht worden.

Kallstadt den

gez. Person, Ortsbürgermeister

Anhang:

Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs.4 BauGB

An dieser Stelle soll auf den Inhalt des Schreibens des Landesamtes für Denkmalpflege,
Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer vom 20.08.97 verwiesen werden.
Das Schreiben hat folgenden Inhalt:

„Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Randbereich eines römischen Gutshofes.

Wir können daher der vorliegenden Planung nur zustimmen, wenn als verbindliche Auflage in den Beschluß aufgenommen wird, daß wir von allen Erdarbeiten mind. vier Wochen vorher unterrichtet werden und daß wir die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen können.

Zudem müssen wir fordern, daß der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.78 (GVbl 2978 Nr.10 Seite 159ff) hinweist.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.“

Ortsgemeinde Kallstadt Bebauungsplan „Am Kleisinger“

Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

vorgeschlagene Grundstücksteilung

WA, Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen

offene Bauweise
GRZ, Grundflächenzahl
GFZ, Geschossflächenzahl

Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Einzelhäuser zulässig
auf Gebäuden nur Satteldächer od. aus Satteldächern zusammengesetzte od. zueinander versetzte Pultdächer zulässig
Dachneigung min. 35 Grad und maximal 45 Grad
auf Nebengebäuden nur Flachdächer zulässig von 0 Grad bis max. 15 Grad
mit extensiver Dachbegrünung

Straßenraumbegrenzungslinie
Bereich ohne Zu- und Abfahrt auf das Grundstück

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsfläche
verkehrsberuhigter Ausbau, gepflastert

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze
Rasengittersteine od. sog. Ökopflaster (Pflaster mit Fugen größer 1,0 cm)

Sichtdreieck gem. RAS K-1

Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen (Acer pseudoplatanus, Hochstamm 14-16cm, 3 x v. m. b.)

öffentliche Grünfläche

Fläche für den Gemeinbedarf, Kinderspielplatz

Planung: M . 1 . 500
Städtebaul. Beitrag VG- Freinsheim, Abt. 4
i.A. Dipl.Ing.FH Thomas Bayer
Landespflegerischer Beitrag
Vicia, Büro für Naturschutz und Landschaftspf. **Entwässerungskonzept**
Ing.Büro Dipl.Ing.J. Schmieling
Datum: gez. Juli 97-Sm

Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstrasse Süd

Gestaltungsplan

vorgeschlagene Gebäudestellung

Garagen, Nebengebäude mit extensiver Dachbegrünung

private Zufahrten und öffentliche Parkflächen mit Rasengittersteinen od. sog. Ökopflaster

vorhandene und geplante Baumstandorte

öffentliche Strassenfläche

vorgeschlagene private Grundstückseinfriedung

Planung: M . 1 . 500
Städtebaul. Beitrag VG- Freinsheim, Abt. 4
i.A. Dipl.Ing.FH Thomas Bayer
Landespflegerischer Beitrag
Vicia, Büro für Naturschutz und Landschaftspfl.
Datum:
gez. August 95- By, Febr. 96- By

geä. Oktober 96