

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudeängsachse.

1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 qm, ausgenommen Bereich "C".

1.5 Flächen für Garagen+Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).

1.5.1 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Mohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten, ohne bauliche Trennung der Flächen für Fussgänger und Fahrzeugverkehr.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 das der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsniveau herangezogen.

1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellerschoss" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von + 0,5 m nicht übersteigen. Ausnahmsweise kann in dem mit "A" "C" und "D" gekennzeichneten Gebiet die Oberkante der "Rohbaudecke Kellerschoss" auf max. + 0,80 m angehoben werden.

Für das mit "B" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 7,00 m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Kniestücke (Drenbel) sind nicht zulässig.

1.7.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe
 Die maximale Firsthöhe für die Bereiche "A", "C" und "D" beträgt FH = 11,00 m und für das mit "B" gekennzeichnete Gebiet FH = 13,00 m.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

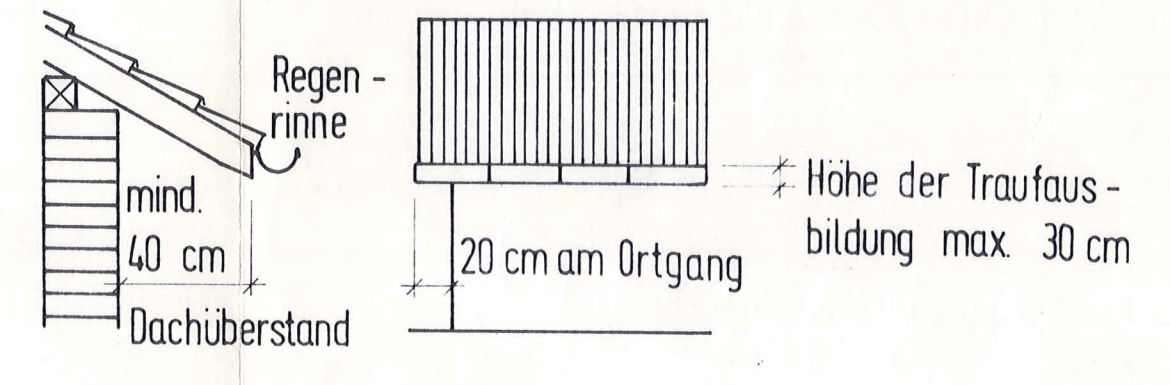
1.8.1 Pflanzbindung für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)
 An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume anzupflanzen (Pflanzgebot), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der DDE (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen. Höheres ist der Pflanzliste im Kapitel I dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.8.2 Pflanzbindungen für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen.
 An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen und insbesondere zur Einrünung des Ortsrandes und entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken- oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen, Haselnuss und Mandelbaum.

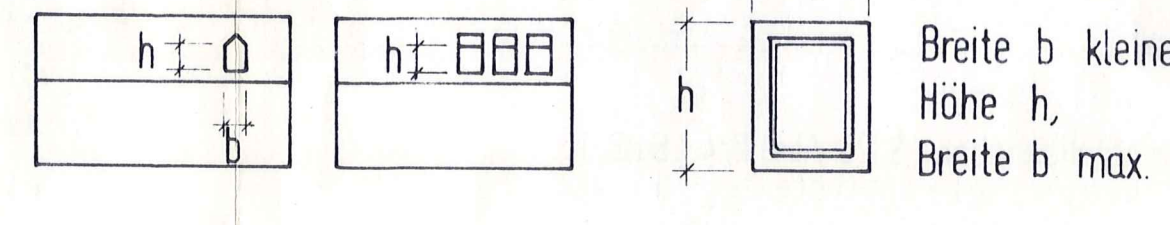
1.9 Die Sichtflächen sind von Bebauung und Anpflanzungen höher 1,00 m freizuhalten.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung
 Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und an Ortsgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

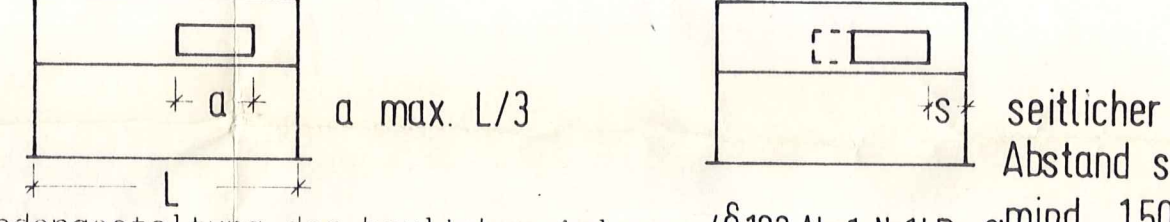


Die Regenrinne ist als vornehäute offene Regenrinne auszubilden. Traufverschaltungen sind unzulässig.

1.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten
 Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig und erwünscht. Zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft ist eine Kombination aus mehreren einzelnen Dachaufbauten möglich.



- Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte unzulässig und Dachaufbauten bis zu einer Größe von 1/3 der Länge des Daches zulässig.

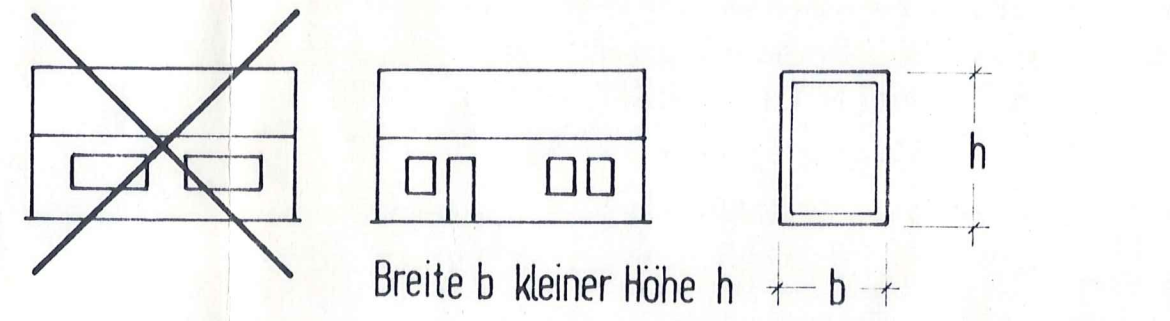


1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) mind. 150m

1.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe vorhanden sein.



1.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum
 Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen.



Breitere Fensteröffnungen sind durch Rahmenblözer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.

2.1.2 Aus Landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

- Bäume 1- und 2. Ordnung
 Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus Robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucunaria), Hohlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Linde (Tilia euchlora), Kastanie verschiedene Arten, Kirsche verschiedene Arten.

- Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
 Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriezel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (Berberis julianae), Eibe Immergrün (Taxus baccata), weidenblättrige Felsenmispel Immergrün (Cotoneaster salicifolius floccosus)

2.2 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und anzupflanzen, dass sie von öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO). (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung).

2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
 Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig einwachsenden Klotzenflecht (Maschendraht) zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einstich und Wind mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein - oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

GEHEHRIGUNGSVERMERK

1. Aufgrund des § 123 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland Pfalz vom 14.12.1975 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung die örtliche Vorschrift über die Aussengestaltung als Satzung beschlossen.

..... den
 Der Bürgermeister

2. Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte (in ortsüblicher Weise am

(Dienststempel)
 Der Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am ... 07.08.89

(Dienststempel)
 Der Bürgermeister

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. Dem zeichnerischen Teil
 1.1 Bebauungsplan
 1.2 Integrierter Grünordnungsplan

2. Den schriftlichen Festsetzungen
 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 2.3 Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
 Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

GEMEINDE / STADT:

KALLSTADT

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN "MOSENBORN"

2. FERTIGUNG

GEHEMIGT

Mit Verf. vom 18. Mai 1989 Nr. 610-13/62-05/Kat. 1/KL.

Bad Dürkheim, den 18. Mai 1989

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Baustadler (Kreisrechtstsdirektor)

MASSTAB:
 M 1 : 1000

Amtsplan

GEZEICHNET	Be/Ke
DATUM	Okt 1981
ÄNDERUNG	DATUM IND.
TEXTL. FESTSETZ.	07.12.81 KE
SICHTFLÄCHE	01.03.82 KE
TEXTL. FESTSETZ.	29.08.83 JU

ARU-PLAN
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR
 BACHTLER BENDER MECKLER
 WISSENSCHAFTLICHE UND KÜNSTLERISCHE BERATUNG. PROF. DR. ING. DENHARDT
 PROF. DIPL.-ING. WÜST
 6750 KAISERSLAUTERN
 RICHARD-WAGNER-STR. 67
 TELEFON + 0631/61046/37

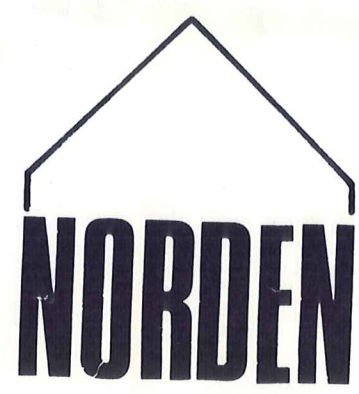
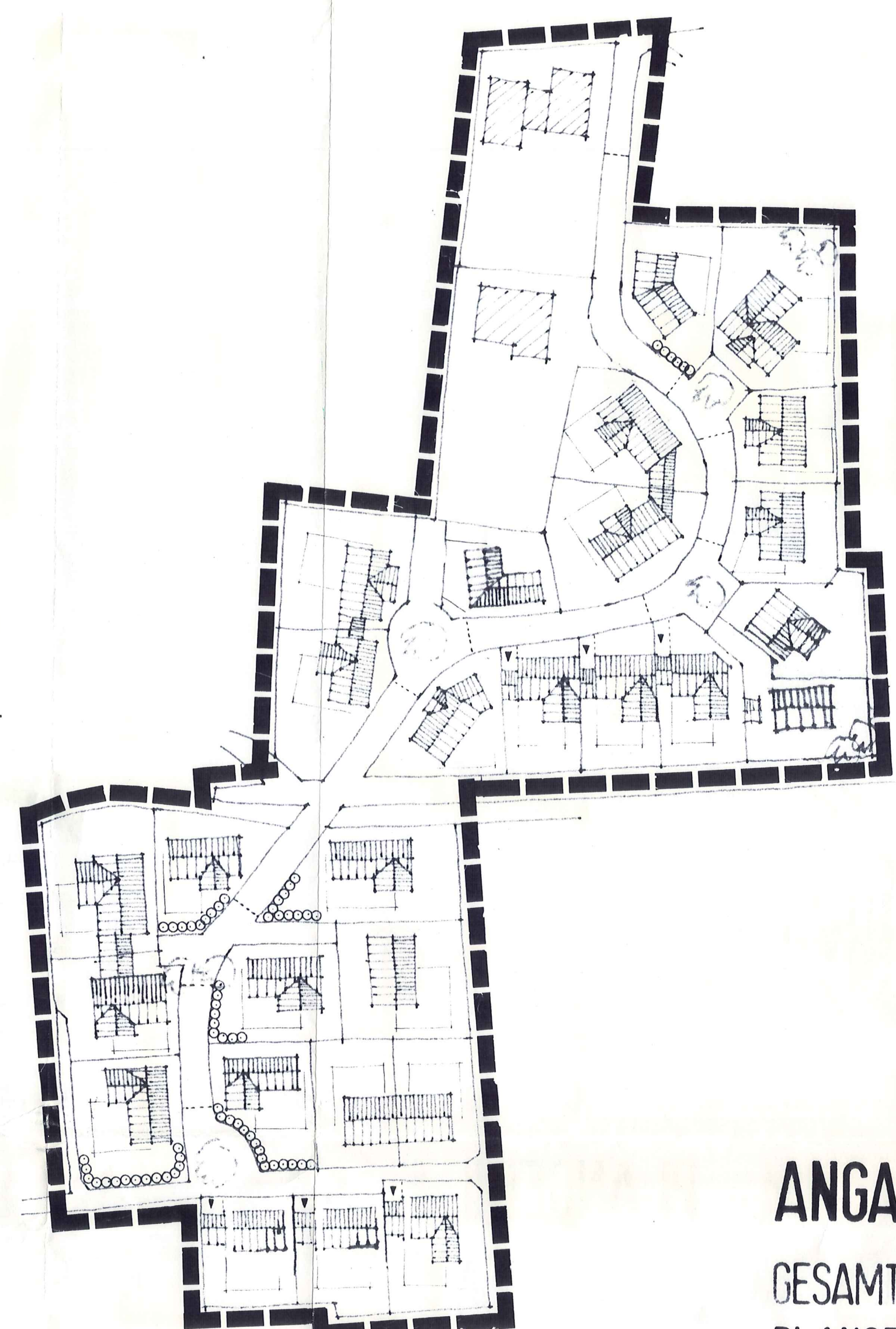


STADTEBAULICHER ENTWURF

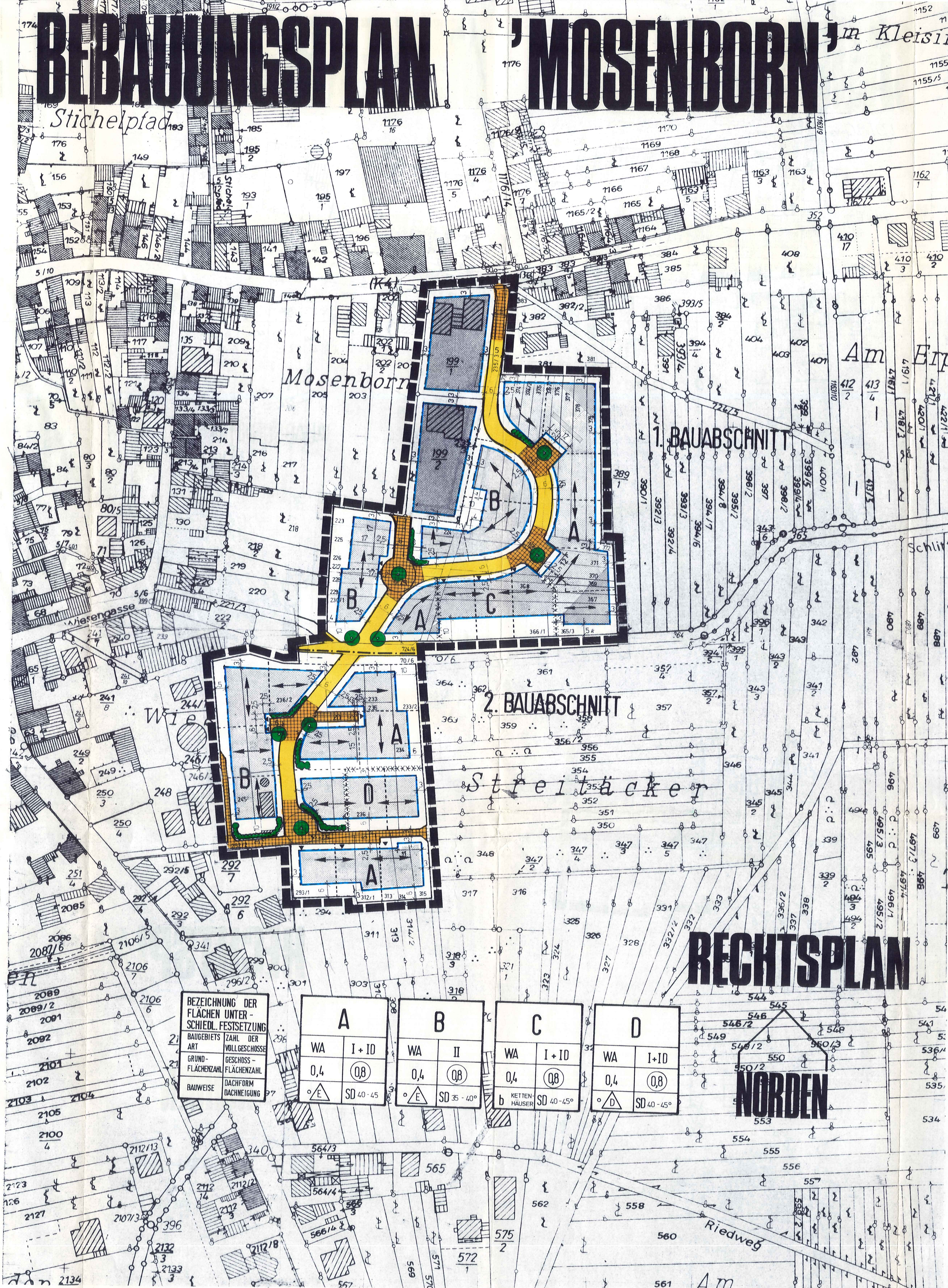
GEMEINDE KALLSTADT
'MOSENBORN'

BEBAUUNGSPLAN 'MOSENBORN'

M 1:1000



ANGABEN ZUM PLANGEBIET:
 GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS: ca 2,5 ha
 ANZAHL DER PARZELLEN: 29
 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN: 500-1200 qm
 IM MITTEL: 650 qm



LEGENDE

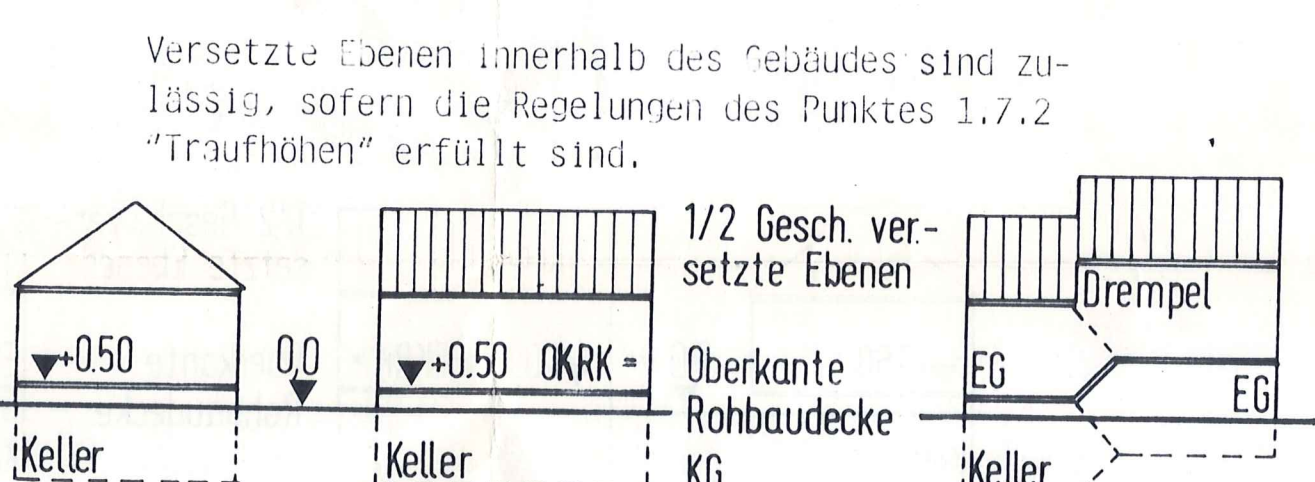
- BAUGEBIETSART**
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - I+ID Ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss als Höchstmaß
 - II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl 0,4
 - GFZ Geschossflächenzahl z.B. 0,8
- Bauweise:** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO
- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
 - b Besondere Bauweise (Kettenhäuser)
- Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
 - Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen
 - SD 35-40° Nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig mit Angabe der zulässigen Dachneigung
 - Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
 - Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - ▲▲ empfohlener Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Strassenbeschränkungslinie
 - Strassen besonderer Zweckbestimmung befahrbare Spiel- und Fahrbahnen mit besonderer verkehrsberuhigender Gestaltung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Pflanzholz für Solitärgehölze als Einzelbäume oder Baumgruppen
 - Pflanzholz für Hecken und/oder Duschgruppen
 - Bauabschnittsgrenze
 - Bestehende Gebäude
 - Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach BBauG und BauNVO

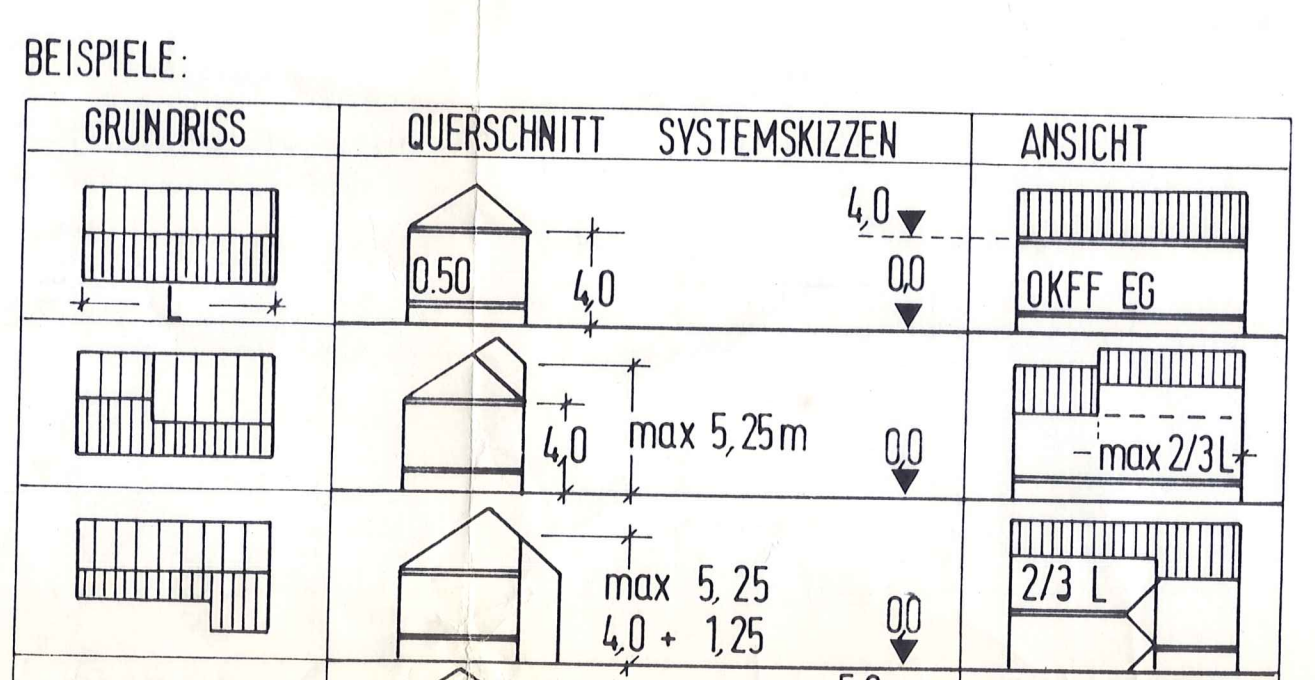
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. Aug. 1976, in der Fassung vom 6. Jul. 1979
 BauNVO vom 15. Sept. 1977

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)
- Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung: ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstleumdungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
 - 1.1.2 Mass der baulichen Nutzung Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt (§ 6 BauNVO) Für die Bereiche "A", "C" und "D" Z = I + ID, d. h. Ein Geschoss und als Vollgeschoss ausgebauter Dach, Übergrenze und für das mit "B" gekennzeichnete Gebiet: Z = II, d. h. Zwei Geschosse, Übergrenze.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die Bauweise ist gemäss § 22 BauNVO wie folgt festgelegt: In den mit "A" und "B" bezeichneten Gebieten als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Hier sind nur Einzelhäuser zulässig.



1.7.2 Festsetzung der maximalen Traufhöhe: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Aussenkante Fassade

- Für das mit "A" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 4,00 m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Aufgrund des sehr störanfälligen Ortsrandes (Orts- und Landschaftsbild) sind im dem Bereich "A" Kniestöcke (Dachstuhl) nicht zulässig.
- Für das mit "C" und "D" gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 4,00 m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Ausnahmen: Zulässig sind Kniestöcke (Dachstuhl) von maximal 1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal TH = 5,25 m nicht übersteigen wird.

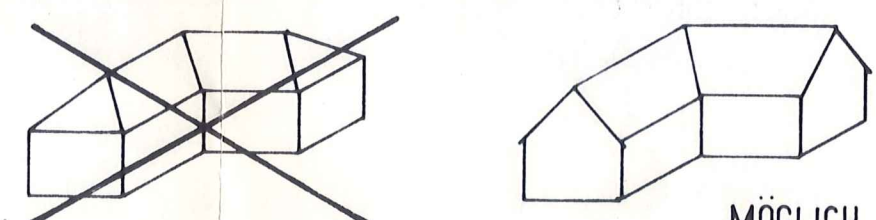


GESTALTUNGSATZUNG

Nach § 123 Abs. 1 LBauO

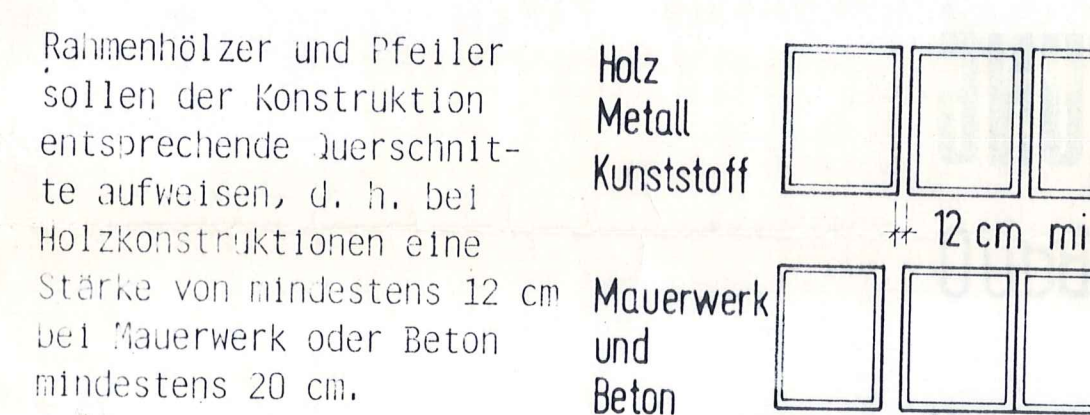
ÜRLICHE WUNSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DIE EINFRIEDLUNGEN UND DIE GESTALTUNG DER GRAB- UND FREIZEITFLÄCHE! (§ 123 Abs. 1 LBauO)

- 1.1 Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 1.1.1 Dachform Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Ausnahmeweise ist der Krüppelwalm zulässig.



Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

- 1.1.2 Dachneigung Die Dachneigung ist auf einem Bereich zwischen 40° - 45° (alte Tallung) festgesetzt. Für das Gebiet "A" sind Dachneigungen ab 45° bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.



Rahmenhölzer und Pfeiler sollen der Konstruktion entsprechende Querschnitte aufweisen, d. h. bei Holzkonstruktionen eine Stärke von mindestens 12 cm bei Mauerwerk oder Beton mindestens 20 cm.

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallischer Oberfläche sind nicht zulässig.

- Möglich sind solche aus Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall

- 1.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:
 - Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungs-element sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Platten-grösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels
 - Kunststoff-, Asbest-, Teer- oder Metallaussewandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Kunststeinplatten, oder ortsuntypischen Natursteinplatten.
 - Sichtmauerwerk aus weissen Kalksandsteinen
 - Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandstein-ähnliche Materialien.

- 1.2.4 Farbgestaltung der Fassaden Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgesprochen werden Erdfarben in Pastelltönen.

- 1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite (Vorgartenfläche) sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abgrabungen im Zufahrtsbereich von tieferliegenden Garagen (Kellergaragen). Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zum Bebauungsplan

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.8.1983 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 18.8.1983.
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch *Bürgerbeteiligung am 18.8.1983*
- Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 18.8.1983.
- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am 18.8.1983.
- Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 2.9.1983 bis 18.8.1983 aus.
- Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.8.1983 gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
- Aufgrund der §§ 1.2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1972 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am 18.8.1983, den Bebauungsplan *gem. § 2a Abs. 6 BBauG* als Sitzung beschlossen.

den 3. 1984
 Der Bürgermeister