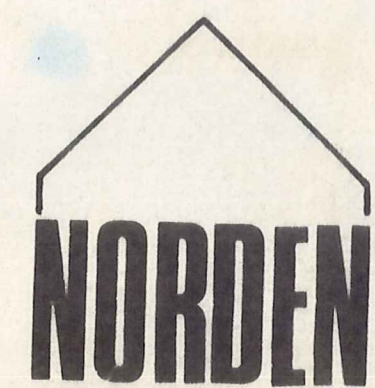
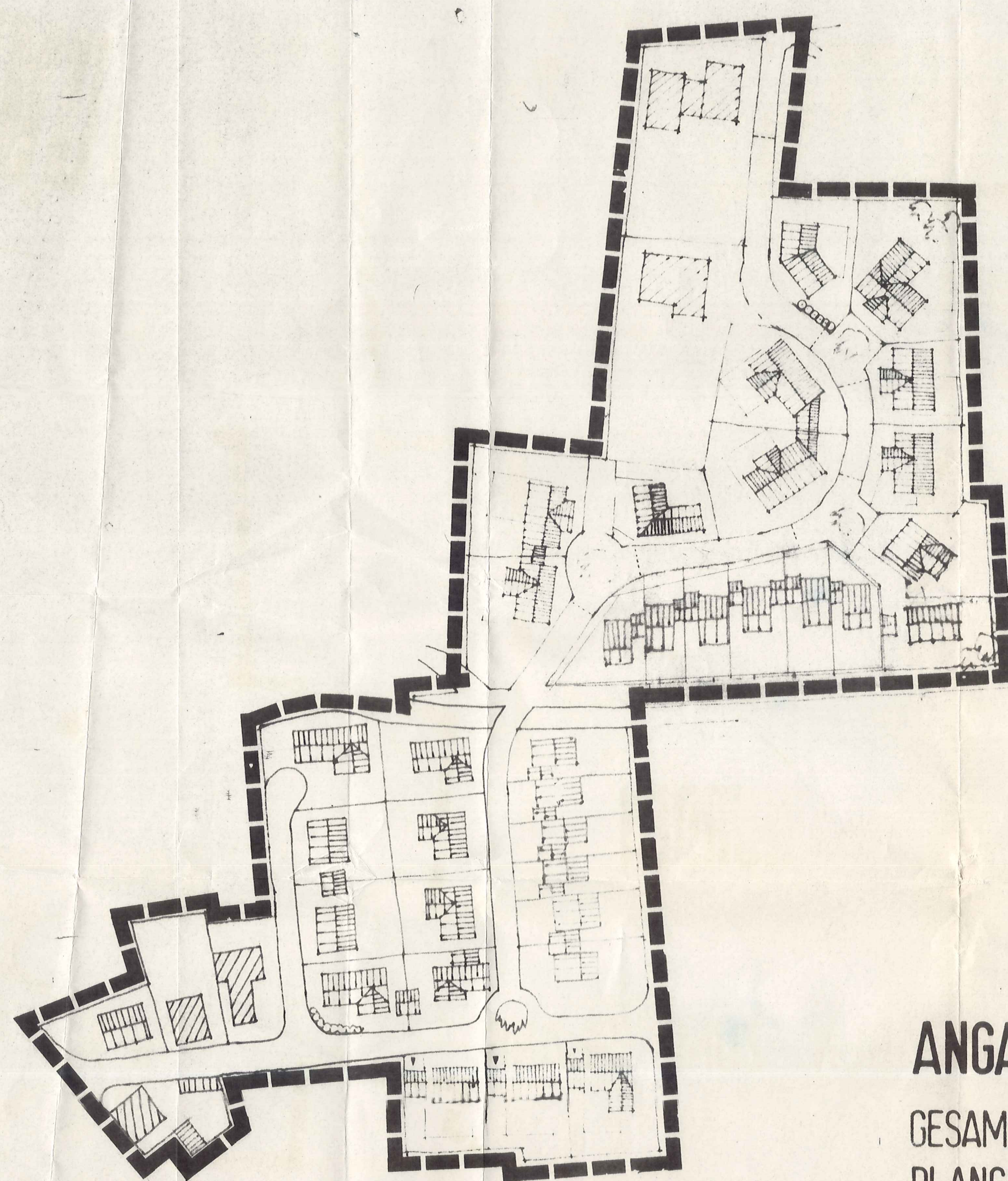
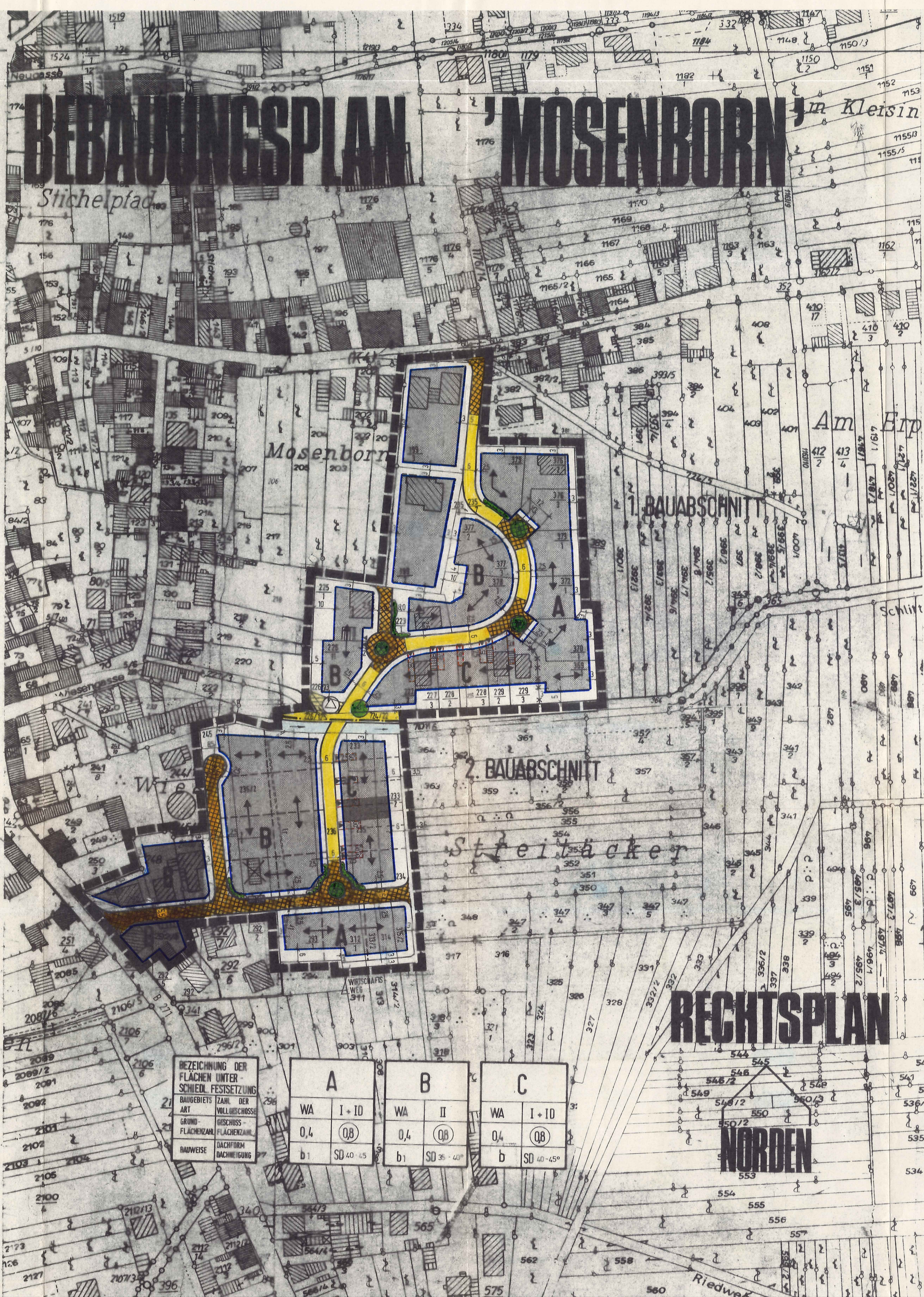


STÄDTEBAULICHER ENTWURF

GEMEINDE KALLSTADT
'MOSENBORN'



ANGABEN ZUM PLANGEBIET:
 GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS: ca 2,7 ha
 ANZAHL DER PARZELLEN: 42
 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN: 500-1200 qm
 IM MITTEL: 650 qm



M 1:1000

LEGENDE

- BAUGEBIETSART**
- WA** Allseitiges Wohngebiet (z.B. 3-4 Baufuß)
 - I+II** Zahl der Vollmeschosse (Ein Vollmeschosse und ein zusubebautes Dachmeschosse als Höchstmaß)
 - II** Zwei Vollmeschosse als Höchstmaß
 - GRZ** Grundflächenzahl 0,4
 - GFZ** Geschossflächenzahl z.B. 0,0
- Bauweise: Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO**
- b1** Besondere Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - b** Besondere Bauweise
- Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - SD 35-40'** nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig mit Angabe der zulässigen Dachneigung
 - ←→ zwingende Festsetzung der Hauptfahrrichtung
 - Baugrenze
 - Ga** Flächen für Garagen
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - ▲▲ empfohlener Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Strassenberennungslinie
 - Strassen besonderer Zweckbestimmung befahrbar (Spiel- und Fahrbahn) mit besonderer verkehrsberuhigender Gestaltung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Pflanzbedarf für Solitärgehölze als Einzelpflanze oder Baumgruppen
 - Pflanzbedarf für Hecken und/oder Duschgräben
 - Bauabschnittsgrenze
 - bestehende Gebäude
 - zu beseitigende Gebäude
 - Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten
 - Versorgungsfläche mit Umformerstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach BauGB und BauNVO

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986
Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung:

ALLGEMEINES NUTZUNGSDILIT (NA) gemäss § 4 BauNVO
Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstädchen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt (§ 16 BauNVO)

Für die Bereiche "A" und "C"

$Z = 1 + 1/3 \cdot d$, d. h. Ein Geschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dach, Obergrenze

und für das mit "B" gekennzeichnete Gebiet.
 $Z = 11/3$, d. h. zwei Geschosse, Obergrenze.

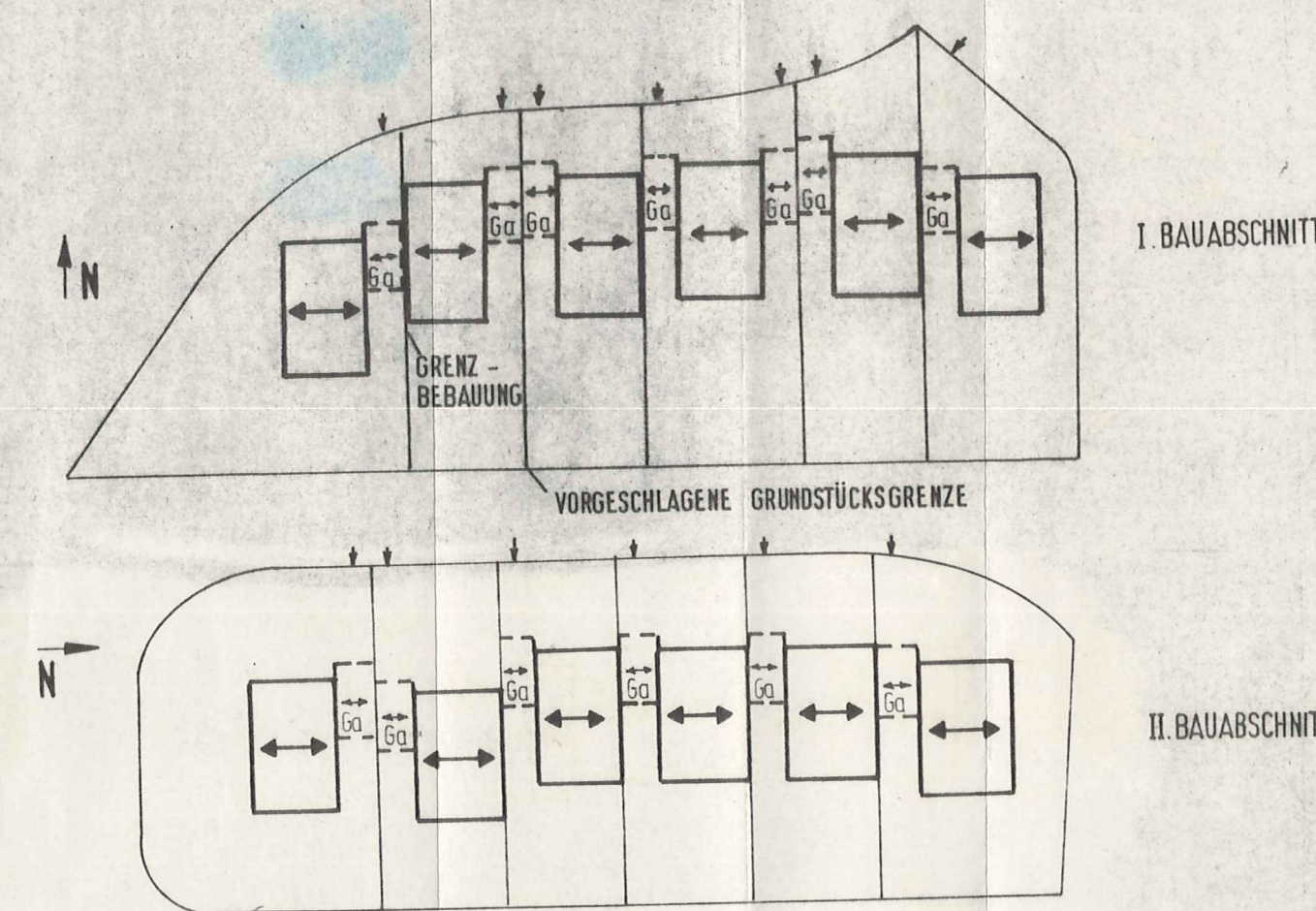
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist gemäss § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

In den Bereichen "A" und "B" wird eine besondere Bauweise b_1 festgesetzt. In der besonderen Bauweise b_1 sind nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 50,0 m zulässig, wobei innerhalb einer seitlichen Baufläche zum Nachbargrundstück hin eine Garage so in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert werden kann, dass auf der Nachbargrenze eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten wird. (Vorbehaltlich der nachbarlichen Zustimmung).

Im Bereich "C" wird eine besondere Bebauung festgesetzt. (Kettenhausbebauung)

In diesem Bereich dürfen die Gebäude entsprechend folgender Systemskizzen errichtet werden.



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

1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

1.5.2 Im Bereich "C" entsprechend Planeintrag

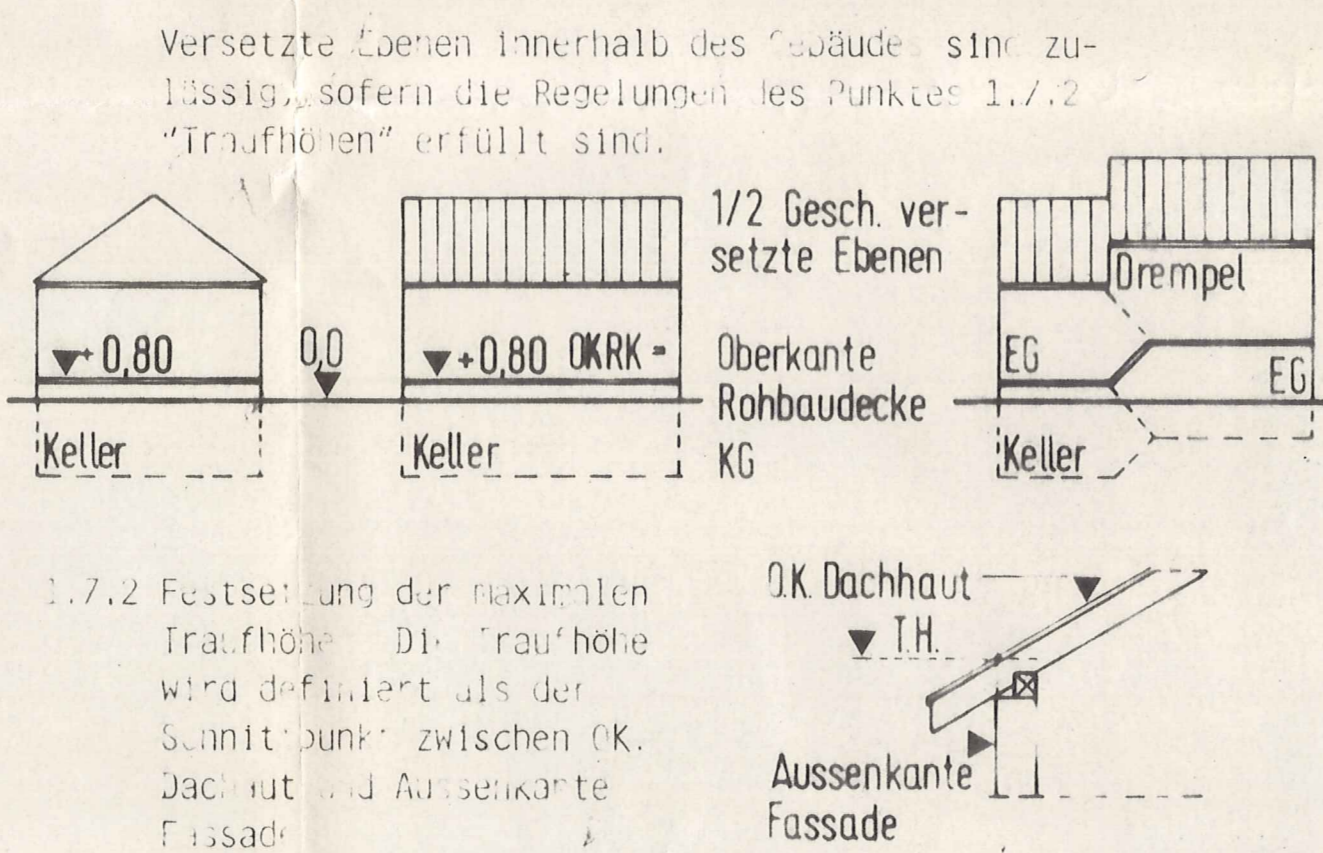
1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Stiel- und Mannwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten, ohne bauliche Trennung der Flächen für Fussgänger und Radfahrer.

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

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 das der Oberkante des Strassenbelages mittig vor der überbauten Fläche entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von + 0,0 m nicht übersteigen, höchstens 1,19 m über natürlichem Gelände.



1.7.2 Festsetzungen 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. Ausnahmen: Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) 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 überschritten wird.

- Für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 4,00 m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) 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 überschritten wird.

BEISPIELE:

GRUNDRISS	QUERSCHNITT	SYSTEMSKIZZEN	ANSICHT

- Für das mit "B" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 7,00 m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Bei einer Bebauung, bei der das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt, ist ein Kniestock von maximal 1,25 m zulässig.

1.7.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe

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

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

1.8.1 Pflanzbindungen für Bäume und Baumgruppen (Gebölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind proskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume anzupflanzen (Pflanzzeit), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche, die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der DDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstamm oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen. Näheres 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, insbesondere zur Einrammung 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.

GESTALTUNGSSATZUNG

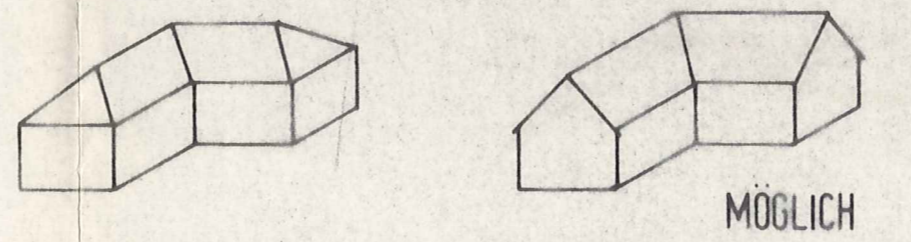
Nach § 86 Abs. 1 LBauO

TEXTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DIE EINFRIEDUNGEN UND DIE GESTALTUNG DER GRÜN- UND FREIPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Pächler als Dachform zulässig. Halb- und Kruppeldächer sind ebenfalls zulässig.



Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

1.1.2 Dachneigung

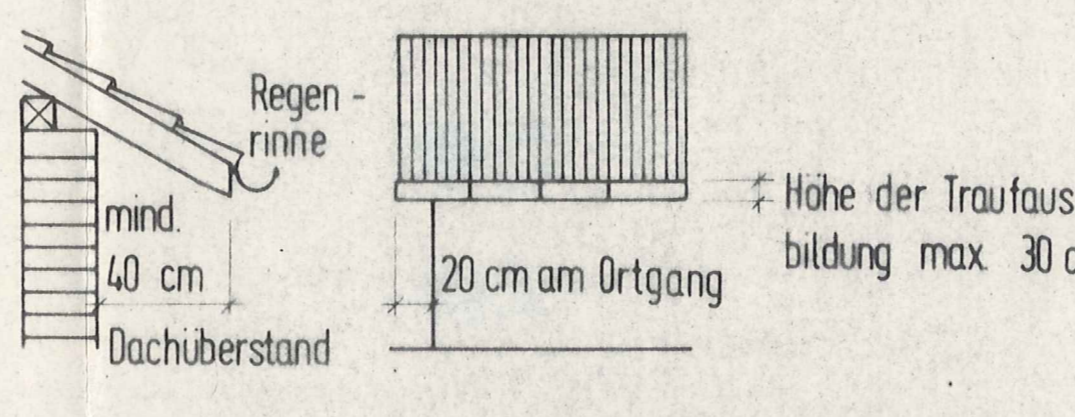
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt. Für das Gebiet "B" wird die zulässige Dachneigung bei 2-geschossiger Bauweise auf einen Bereich zwischen 35 - 40° festgesetzt.

1.1.3 Dachdeckung

Zulässig sind nur röttonige Ziegel als Dachdeckung, schwarze, dunkel- oder hellbraune Dachdeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortsgang bei freistehenden Gebäuden nicht weniger als 20 cm betragen.



Die Regenrinne ist als vornehöhte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschälen sind unzulässig.

1.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Bei Gebäuden mit 2 Geschossen mit Dach sind Dachaufbauten bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig, wobei Kellergeschosse und Dachgeschosse auf dem Gebälke, die als Vollgeschosse im Sinne der LBO anzusehen sind, hierbei nicht angerechnet werden.

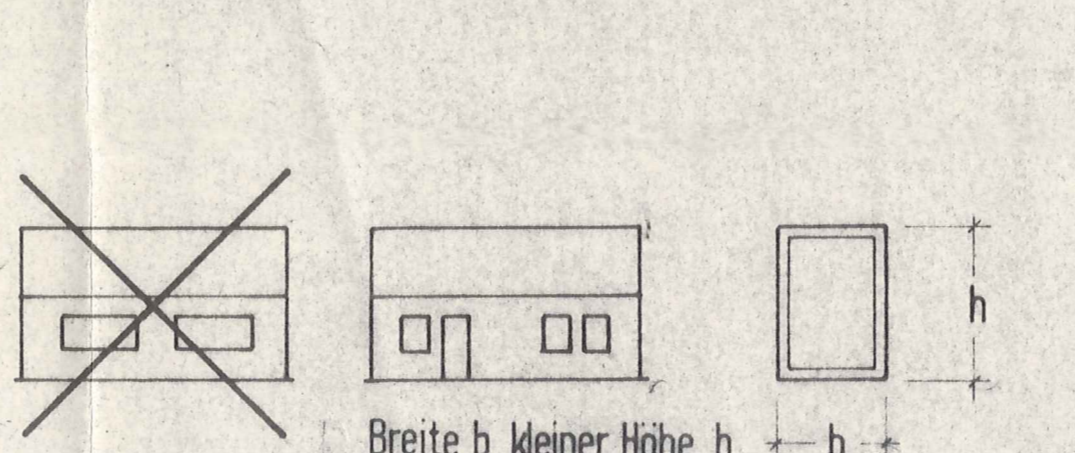
1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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.

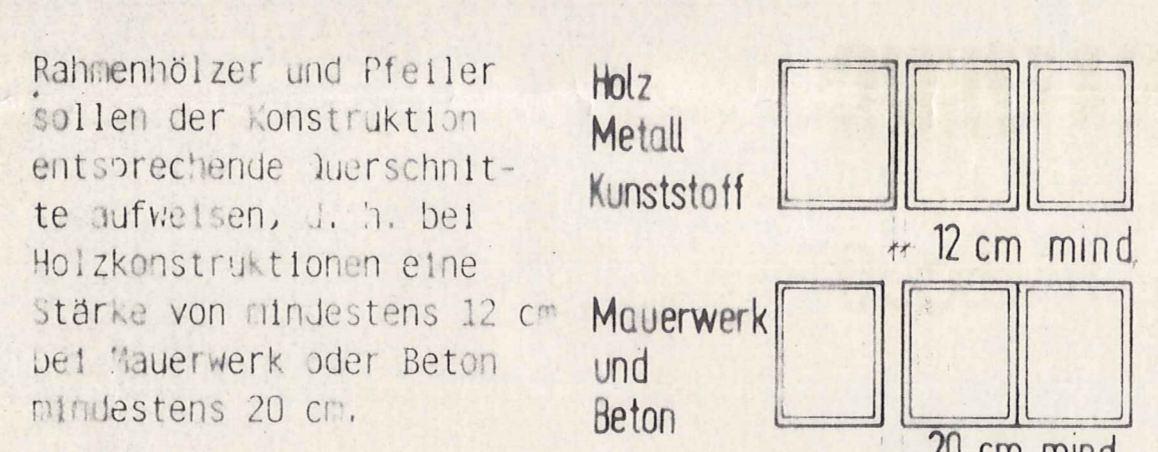


1.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

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



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



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

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender 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 Giebelanschlüssen sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Platten-grosse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegels
- Kunststoff-, Asbest-, Teer- oder Metallauswendverkleidungen sowie Verkleidungen aus Kunststeinplatten, oder ortsumtypischen 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. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltonen.

1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite (Vorgartenfläche) sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abgrabungen im Zufahrtbereich 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 Höhe von maximal 0,8 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag - möglich.

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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 vorliegend heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

- Bäume 1- und 2. Ordnung
- Solthorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Linde (Tilia euclora), Kastanie verschiedene Arten, Kirsche verschiedene Arten.

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Flechtweiden verschiedene Arten (Salix sp.), Liguster (Ligustrum vulgare), Feiselbirne (Malus sylvestris), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (Berberis juliana), Eibe Immergrün (Taxus baccata), Weidenblättrige Feiselweide Immergrün (Cotoneaster salicifolius floccosus)

Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO). (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländeerhöhung)

2.2 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig einwachsenen Knotenpflecht (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 Einsicht 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 3,0 m nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 PlanzVBl) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 653)
- Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 27. März 1987 (GVBl. S. 36)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.09.1991 durch Anschlag an bekanntem Ort.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 28.09.1991 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 05.10.1991.

4. BETEILIGUNG DER BÜRGER:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 28.09.1991 durch Anschlag an bekanntem Ort.

5. ANNAHME UND AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS:

Der Gemeinderat hat die Annahme und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in seiner Sitzung am 28.09.1991 beschlossen.

6. BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG:

Die örtliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 28.09.1991 durch Anschlag an bekanntem Ort.

7. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.1991 bis zum 05.10.1991 aus.

8. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:

Der Gemeinderat hat die fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.1991 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.

9. BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.09.1991 als Satzung beschlossen.

den 28.09.1991
S. Müller
 Der Bürgermeister



10. ANZEIGEVERFAHREN:

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 28.09.1991 eingeleitet. Die Frist zur Geltendmachung von Verletzungen von Rechtsvorschriften endete am 05.10.1991.

11. ANZEIGEVERMERKE:

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB

Unterschrift Dienststempel

12. BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS:

Die örtliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 28.09.1991 durch Anschlag an bekanntem Ort.

Unterschrift Dienststempel

GEMEINDE / STADT

KALLSTADT

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäss § 11 Absatz 1 BauGB am 28.09.1991 angezeigt.

Mit der Erteilung vom 28.09.1991 Az.: 68/86 Abs. 3 BauGB Nr. 3/1991 wurde eine Vorlegung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 28.09.1991
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
Ulrich
 Regierungsrat

PLANBEZEICHNUNG:

II. ÄNDERUNG

ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN "MOSENBOERN"

2. Ausfertigung Amtsplan

MASSTAB:

M 1 : 1000

GEZEICHNET Be/ JU

DATUM JAN. 85

ÄNDERUNG DATUM IND.

	14.3.86	JU
	6.6.86	JU
	5.2.88	JU
	13.7.88	JU

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STADTBAAU- RAUM- UND UMWELTPLANUNG GbR

BÄCHTLER BENDER MECKLER

WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLEHRLEHRE

BERATUNG: PROF. DR. ING. GUNNAR VON

67524 KALLSTADT

TEL. 0631/61026/31