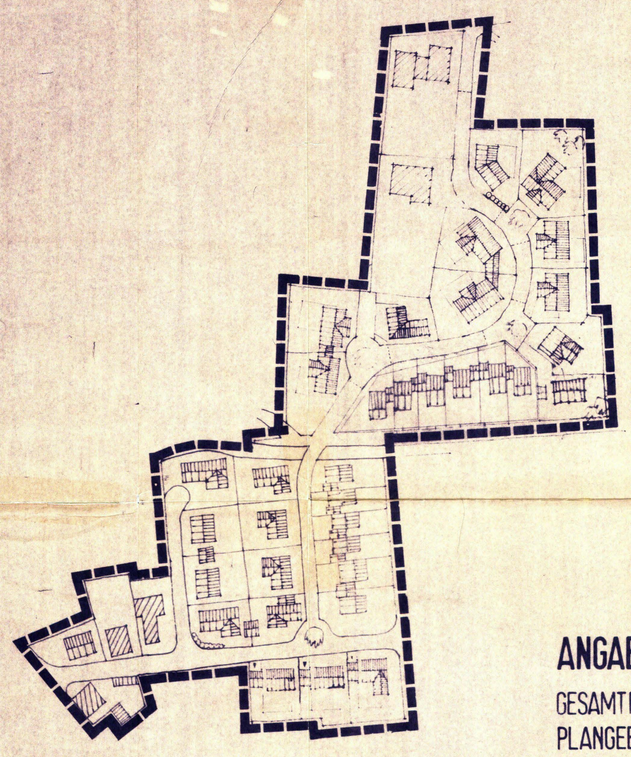
STÄDTEBAULICHER ENTWURF

GEMEINDE KALLSTADT 'MOSENBORN'



Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 28.05.1991 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 03.06.1991 Az.: 640-061/88-061 Kall-Mo wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 07.06.1991
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

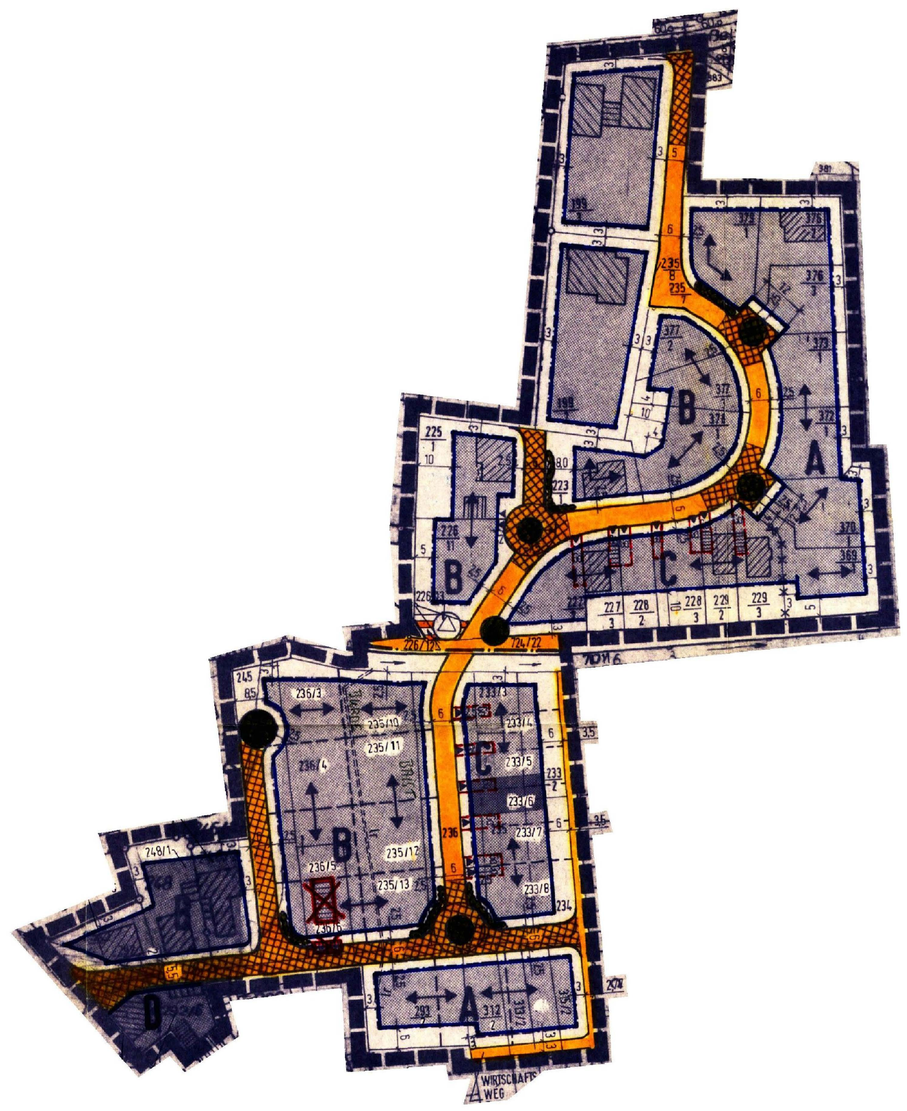
Im Auftrag
(Eichner)

Kreisverwaltung Bad Dürkheim

NORDEN

ANGABEN ZUM PLANGEBIET:

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



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTER-SCHIEDL. FESTSETZUNG	A	B	C	D
BAUGEBIETS ART	WA	WA	WA	MD
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I + ID	II	I + ID	II
GRUND-FLÄCHENZAHL	0,4	0,4	0,4	0,4
GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)
BAUWEISE	b_1	b_1	b	b_1
DACHFORM DACHNEIGUNG	SD 40-45	SD 35-40°	SD 40-45°	SD 35-40°

M 1:1000

LEGENDE

Baugebietsart

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

- I+ID — Ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss als Höchstmaß
- II — Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl 0,4
- GFZ — Geschossflächenzahl z.B. (0,8)

Bauweise:

- Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- b_1 — 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 Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Ga — Flächen für Garagen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- ▲ ▲ — empfohlener Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassen besonderer Zweckbestimmung befahrbare Spiel- und Wohnwege mit besonderer verkehrsberuhigender Gestaltung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Pflanzgebot für Solitärgehölze als Einzelbäume oder Baumgruppen
- Pflanzgebot für Hecken und/ oder Buschgruppen
- Bauabschnittsgrenze
- Bestehende Gebäude
- Zu beseitigende Gebäude
- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten
- Versorgungsfläche mit Umformerstation
- Leitungsrecht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach BauGB und BauNVO

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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:

1.1.1.1 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 Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.1.1.2 DORFGEBIET (MD) gemäss 5 BauNVO

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt (§16-18 BauNVO)

Für die Bereiche "A" und "C"
Z = I + ID, d. h. Ein Geschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dach, Obergrenze

Und für die mit "B" und "D" gekennzeichneten Gebiete:
Z = II, d. h. zwei Geschosse, Obergrenze.

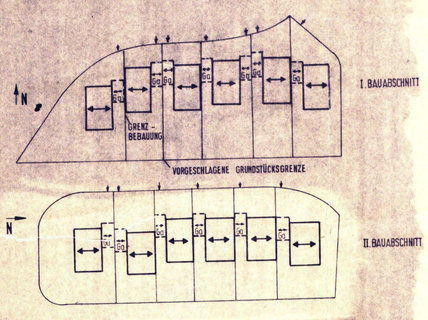
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist gemäss § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

In den Bereichen "A", "B" und "D" 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 Bauwichfläche 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 Systemskizze 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 (Strassenbegrenzungslinie) 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)

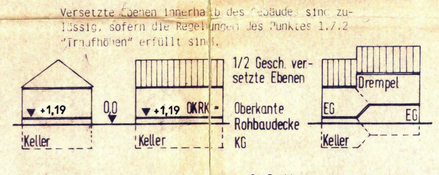
Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten, ohne bauliche Trennung der Flächen für Fussgänger und Fahrverkehr

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

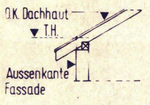
Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 das der Oberkante des Strassenbelages mittig vor der überbauten Fläche entspricht, als Bezugsmass herangezogen.

1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von **+1,19m nicht übersteigen.**

Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 1.7.2 "Traufhöhen" erfüllt sind.

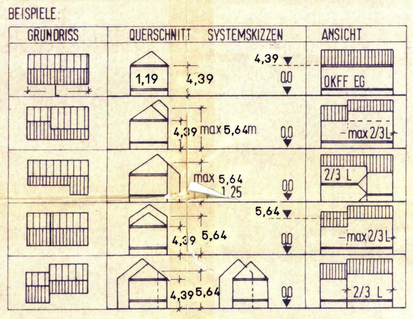


1.7.2 Festsetzung der maximalen Traufhöhe: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Aussenkante Fassade



- Für das mit "A" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = **4,39m** gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Aufgrund des sehr störenempfindlichen Ortsrandes (Orts- und Landschaftsbild) sind in dem Bereich "A" Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.
- Für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = **4,39** 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 = **5,64** m nicht überstiegen wird.

BEISPIELE:



- **Für die mit "B" und "D" gekennzeichneten Gebiete darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH = 7,39** 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 = **11,39** m und für **die mit "B" und "D" gekennzeichneten Gebiete FH=13,39 m.**

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

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 DGG (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtsform als Hochstämme 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 Eingrünung 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

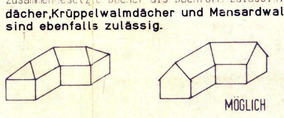
Nach § 86 Abs. 1 LBauO

ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DIE EINFRIEDIGUNGEN UND DIE GESTALTUNG DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 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 Dächer als Dachform zulässig. **Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardwalmdächer sind ebenfalls zulässig.**



Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

1.1.2 Dachneigung

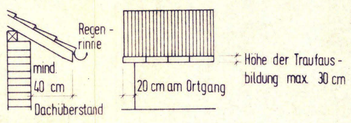
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt. **Für die Gebiete "B" und "D"** wird die zulässige Dachneigung bei I+2geschossiger Bauweise auf einen Bereich zwischen 35 - 40° festgesetzt.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

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



Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen 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 EG, die als Vollgeschosse im Sinne der LBO anzusehen sind, hierbei nicht angerechnet werden.

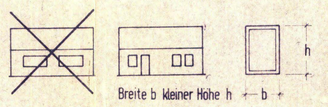
1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs 1 Nr 1 LBauO)

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.

Beispiel:

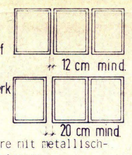
1.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

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, d. h. 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 Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels
- Kunststoff-, Asbest-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen 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 sandsteinähnliche Materialien.

1.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 86 Abs1 Nr3 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 Höhe von maximal 0.5 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag - möglich.

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr.3 BauO)
planes "Mosenborn"

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 Sträucharten 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 aucuparia), Mehlbeere (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), Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (Berberis julianea), Eibe Immergrün (Taxus baccata), weidenblättrige Felsenmispel Immergrün (Cotoneaster salicifolius floccesus)

2.2 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 Vorgarten 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, Geländemodellierung)

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 beiseitig eingewachsenen Knotengeflecht (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 Holzpallisaden, 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.

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 (Planzeichenverordnung 1981 PlanzVO81) vom 30.Juli. 1981 (BGBl. I S. 833)

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) 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 12.10.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB erfolgte am 01.02.1990 durch Anschlag an der Verbandsgemeinde Freinsheim.....

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 14.06.1990 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.06.1990

4. BETEILIGUNG DER BÜRGER:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 01.02.1990 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim.....

5. ANNAHME UND AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES:

Der Gemeinderat hat die Annahme und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in seiner Sitzung am 16.05.90 beschlossen.

6. BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 29.05.1990 durch Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim.....

7. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.06.1990 bis zum 13.06.1990 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 25.09.1990 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 25.09.1990 als Satzung beschlosssen.

den 22. April 1991

Der Bürgermeister

10. ANZEIGEVERFAHREN:

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 15. Mai 1991 eingeleitet.
Die Frist zur Geltendmachung von Verletzungen von Rechtsvorschriften endete am .....

11. ANZEIGEVERMERK:

Gemäß § 11 Abs.3 BauGB .....

Unterschrift

12. BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 22. Juni 1991 durch Bekanntmachung im Amtsblatt

Unterschrift

Beschluß über die Neuaufstellung
Der Bebauungsplan trat am 28.8.90
Kallstadt, den 07.10.91
(Verbandsgemeinde)

BAUHERR	GEMEINDE KALLSTADT
BAUVORHABEN	BEBAUUNGSPLAN "MOSENBORN ÄNDERUNG III"
1. Ausfertigung	Gemeinde
PLAN-BEZEICHNUNG	~~ENTWURF~~
INDEX	MASSTAB 1:1000
PLAN-NR.	
GEZEICHNET AD	DATUM FEB. 90
GEÄNDERT	DATUM

MECKLER + PARTNER
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG
RICHARD-WAGNER STR. 52 · 6750 KAISERSLAUTERN