

## 2. Ausfertigung

## Amtsplan

Ortsgemeinde Kallstadt

Az.: 610-13/K/IVa-R

### Begründung

zum Bebauungsplan "Änderung III zum genehmigten Bebauungsplan Mosenborn" der Ortsgemeinde Kallstadt

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

Um dem Bedarf an baureifen Grundstücken in der Ortsgemeinde Kallstadt gerecht zu werden und den Eigenbedarf an Siedlungsfläche zu decken, hat der Rat der Ortsgemeinde Kallstadt in seiner Sitzung am 28.02.79 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mosenborn" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 18.05.84, Az.: 610-13/63-05/Kal-1/K1, der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt.

Im Zuge der Umlegung des II. Bauabschnittes dieses Baugebietes wurde festgestellt, daß verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes der Überarbeitung bedürfen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Ortsgemeinde Kallstadt in seiner Sitzung vom 28.01.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung II zum genehmigten Bebauungsplan Mosenborn" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Mosenborn, Änderung II" wurde mit der Bekanntmachung vom 29.09.88 gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtskräftig.

Im Zuge der Bebauung des II. Bauabschnittes dieses Baugebietes wurde festgestellt, daß aufgrund der etwas tieferen Lage dieses Bereichs eine Anhebung der zulässigen Höhen erforderlich ist. Außerdem wurden verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet.

2. Umfang und Merkmale des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in 2 Bauabschnitten.

Die Fläche für den ersten Bauabschnitt ist im Flächennutzungsplan mit Fläche ausgewiesen. ca. 1,6 ha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mosenborn" umfaßt ca. 2,49 ha

Davon liegen im ersten Bauabschnitt	1,50 ha
Von diesem sind im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BBauG)	0,32 ha
Neu ausgewiesene Siedlungsflächen im ersten Bauabschnitt	1,18 ha
Der zweite Bauabschnitt umfaßt	1,00 ha
Davon sind im Zusammenhang bebaut Ortsteile (§ 34 BBauG)	0,08 ha
Neu ausgewiesene Siedlungsflächen im zweiten Bauabschnitt	0,92 ha
Neu ausgewiesene Siedlungsflächen insgesamt	2,09 ha

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist dieses Gebiet als "Wohnbaufläche" aus. Dies wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" aufgenommen.

Das Gebiet liegt im Südosten von Kallstadt und stellt einen vorläufigen Abschluß der Bebauung in dieser Richtung dar. Zukünftig wird sich Kallstadt aus den natürlichen und landwirtschaftlichen Gegebenheiten in diesem Bereich weiterentwickeln.

Das Baugebiet schließt an den Ortskern an, seine bauliche Struktur ist an die Gestaltungsprinzipien des Ortskerns angelehnt, soweit dies die Gestaltung eines Einfamilien-Wohngebietes zuläßt.

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die K 4 (Kallstadt nach Freinsheim) als Stichstraße. Nur durch Anschluß an die K 4 kann eine verkehrssichere Anbindung erfolgen. Eine Anbindung an die B 271 ist aus Verkehrssicherheitsgründen abzulehnen. Eine Erschließung von Süden her ist zu kostenaufwendig.

Die Gestaltung der Stichstraße hat wohnumfeld- und kinderfreundlich zu erfolgen. Die Art der Erschließung begünstigt diese verkehrsberuhigende Gestaltung und läßt auch eine Reduzierung der Straßenbreite zu. Die Trennung von Gehweg und Fahrbahn ist zu vermeiden. Die fußläufige Anbindung an den Ortskern erfolgt über zwei Fußwege.

Der Bebauungsplan sieht für die Ortsrandbebauung eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dach vor.

Die Bauweise variiert zwischen Einzelhäusern und Kettenhäusern.

Durch diese verschiedenen Bauweisen werden zum einen unterschiedliche Grundstücksgrößen und deren optimale Ausnützung

erzielt, zum anderen eine abwechslungsreiche ortsplanerische Gestaltung. Die differenzierten Festlegungen über die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sind zur Erhaltung des Ortsbildes, durch die Ortskernnähe bedingt, zwingend notwendig.

Die Bereiche "B" mit ihrer zweigeschossigen Bauweise liegen hinter der Erschließungsstraße zum Ortskern hin, so daß sich eine Höhenstaffelung hinsichtlich der Gebäude ergibt, die zum Ortsrand hin abnimmt. Optisch wird hierdurch erreicht, daß die Silhouette des Ortes, aus der Landschaft heraus gesehen, langsam zum Ortskern hin ansteigt und damit an den alten Ort harmonisch angebaut ist.

Damit die zweigeschossige Bebauung sich jedoch möglichst an die Dachlandschaft des Ortskerns anlehnt, sind hier die Dachflächen möglichst geschlossen zu halten und nur kleine Gauben bis zu 1,50 m Breite zulässig.

Kinderspielflächen sind für jeweils kleinere Hausgruppen wohnungsnah in kleineren begrünten Erweiterungen und Wohnwegen auszugestalten. Weitere Kinderspielflächen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Aus gestalterischen Gründen ist die Begrünung der Straßenräume mit einheimischen Laubbäumen vorzunehmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt über das auszubauende örtliche Versorgungsnetz. Die Hauptwasserbeseitigung kann direkt über den Hauptsammler, Richtung Freinsheim erfolgen.

Der Grund und Boden wird je Bauabschnitt von der Gemeinde erworben und erschlossen und dann wieder an die ortsansässigen Bauwilligen veräußert.

Der "Änderungsplan II zum genehmigten Bebauungsplan Mosenborn" beinhaltet folgende Änderungen:

1. Die Bauplatzmindestgrößensfestsetzung entfällt (Ziff. 1.4 der textlichen Festsetzungen).
2. Die Straßenbreite "An der Bleiche" wird von der B 271 aus in Richtung Osten bis einschließlich Fl.-Nr. 246/2 von 6 m auf 5,50 m reduziert.
3. Die Kanaltrasse des verrohrten Vorfluters ist als Leitungsrecht auszuweisen.
4. An der Südseite der Fl.-Nrn. 312/1, 313/2, 314 und 315/2 ist ein 3 m breiter Wirtschaftsweg auszuweisen, um die südlichen Restflächen bewirtschaften zu können.
5. Der auf der Ostseite der Fl.-Nr. 315/2 verlaufende Wirtschaftsweg ist mit 2,77 m, der auf der Ostseite der Fl.-Nrn. 233/2 und 234 verlaufende Wirtschaftsweg mit 3,50 m Breite auszuweisen.

6. Für die Fl.-Nrn. 233, 23/2, 234, 235 und Teilflächen aus 236 wird als bauliche Nutzung Gebietstyp "C" ausgewiesen, wie im I. Bauabschnitt.
7. Fl.-Nr. 292/5 wird ganz in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der "Änderungsplan III zum genehmigten Bebauungsplan Mosenborn" beinhaltet folgende Änderungen:

1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.1
  - a) Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von 1,19 m nicht übersteigen.
  - b) Die Festsetzungen Nrn. 1.7.2 und 1.7.3 bezüglich der zulässigen First- und Traufhöhen sind analog angepaßt.
2. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 der örtlichen Gestaltungsvorschriften, daß auch "Mansarden-Walmdächer" zugelassen werden.
3. Ausweisung des Grundstücks Fl.-Nr. 282/5 als MD-Gebiet (Mischgebiet).
4. Ausweisung des Grundstücks Fl.-Nr. 285/8 als öffentliche Verkehrsfläche (Straßenfläche).

Änderungen oder Erweiterungen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden nicht vorgenommen.

3. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßenbau	ca. DM 240.000,--
Kanalisation	ca. DM 90.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 305.000,--

Hiervon tragen die Orts- und Verbandsgemeinde ihre satzungsgemäßen Anteile.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird von der Pfalzgas vorgenommen. Die Pfalzwerke AG wird eine Verkabelung der Stromversorgung durchführen.

Die Kosten der Gas- und Stromversorgung werden von der Pfalzgas, Frankenthal, und der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, übernommen, die ihrerseits Baukostenzuschüsse von den Anschlussnehmern erheben.

Kallstadt, den 17.04.90

  
Müller  
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 16.05.1991 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 07.06.1991

Bestätigung

Die Begründung vom 17.04.90 zum Bebauungsplan "Änderungsplan III zum genehmigten Bebauungsplan Mosenborn" der Ortsgemeinde Kallstadt hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes vom

11.05.90 bis 13.06.90

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 03.05.90 öffentlich bekanntgemacht.

Kallstadt, den 22. April 1991

*Sasw Müller*  
Müller  
Ortsbürgermeister

