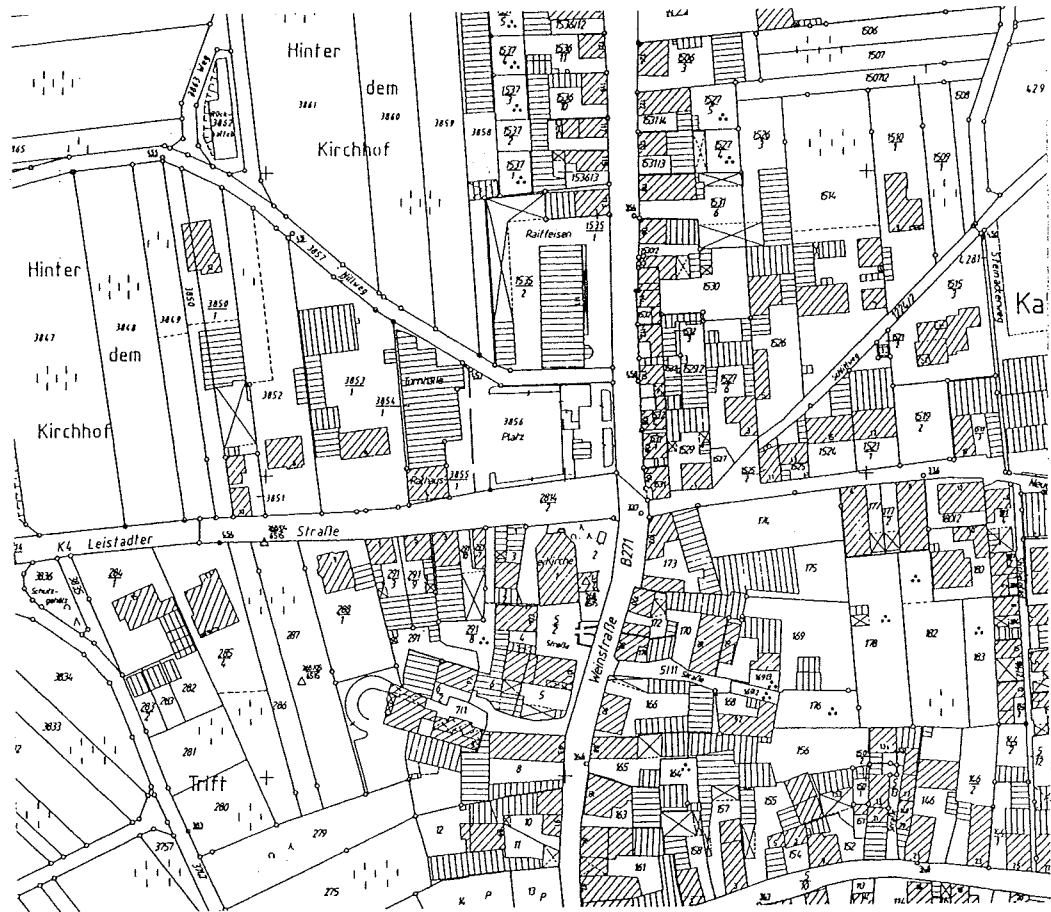
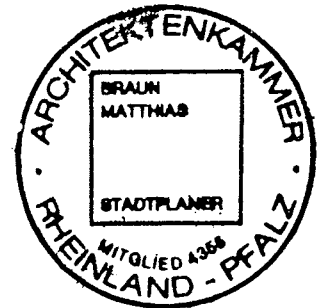


GEMEINDE KALLSTADT

BEBAUUNGSPLAN "WEINSTRASSE - ORTSMITTE"



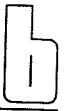
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kallstadt
Frankenthal, im April 1999 /mb/S036K



braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU



GEMEINDE KALLSTADT BEBAUUNGSPLAN "WEINSTRASSE - ORTSMITTE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

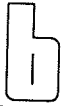
Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3
Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446)

Inhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Stellung der baulichen Anlagen
6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude und Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße
7. Grundstücksteilungen
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
10. Grünflächen
11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen



1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1, 1/2, 2, 5/2 teilw., 2814/2 teilw., 1535/1, 1535/2, 1536/16 teilw., 3854/1, 3855/1, 3856, 3857 teilw., 4033 teilw..

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2.1 Bereich A (MD^A)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Anlagen für für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen,
10. Vergnügungsstätten

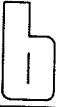
2.2 Bereich B (MD^B)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. sonstige Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten



2.3 Bereich C (**MD^C**)

2.3.1 Erdgeschoßbereiche zum öffentlichen Raum hin:

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für sportliche Zwecke
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten

2.3.2 Rückwärtige Erdgeschoßbereiche:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten

2.3.3 Obergeschoßbereiche zum öffentlichen Raum hin:

1. sonstige Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten



- 2.3.4 Rückwärtige Ober- u. Dachgeschoßbereiche:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude
 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten

2.4 Bereich D (**MD^D**)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten

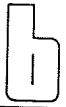
2.5 Bereich E (**MD^E**)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für sportliche Zwecke
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten



3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 und §18 Abs. 1 BauNVO sowie §9 Abs. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Bereich A (Kirche)

- Grundflächenzahl: Sie ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bestand festgeschrieben.

Bereiche B (Rathaus, Turnhalle):

- Grundflächenzahl: Sie ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 11 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Bereich C (Raiffeisenbank, Raiffeisenhandelsgesellschaft):

- Grundflächenzahl: 0,6
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 10 m als maximal zulässige Firsthöhe für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden First festgesetzt. Die Firsthöhe der in Ost-West-Richtung verlaufenden Firste muß mindestens 70 cm niedriger, als der in Nord-Süd-Richtung verlaufende First sein.

Bereich D (Wohnhaus):

- Grundflächenzahl: Sie ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 10 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Bereich E (Weinprobierstand):

- Grundflächenzahl: Sie ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 10 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Als Bezugshöhe gilt die Fertighöhe der nächstgelegenen öffentlichen Fläche gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden bzw. am Gebäude anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder Platzfläche.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

4.1 Als Bauweise wird für die Bereiche A, B, C und D die geschlossene Bauweise festgesetzt.

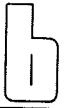
4.2 Als Bauweise für den Bereich E wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.



6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude und Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3)

- Bereich B: Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.
Bereich C: Pro Gebäude sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt hier 500 m².
Bereich D: Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt

7. Grundstücksteilungen
(§19 BauGB i.V.m. §10 Abs.3 BauGB u. §23 GemO Rh.-Pf.)

Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind anzeige und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

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

Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden.

9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

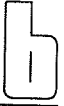
- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
9.2 Tiefgaragen sind zusätzlich innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erlaubt.

10. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, soweit im B-Plan nicht anderweitig festgesetzt, ist nur ausnahmsweise innerhalb der Grünflächen zulässig und bedarf der Genehmigung.
10.2 Innerhalb der Grünflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen unzulässig. Ein zeitweises Abstellen von Kraftfahrzeugen im Rahmen der Grünflächenpflege und -unterhaltung ist zulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

- 11.1 Für die Bereiche B,C und D gilt:
Die Wandfläche der Gebäude ist zu 10% der fensterlosen Fassadenabschnitte dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
11.2 Pro 4 Stellplätze (öffentliche oder privat) ist ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Hierfür ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erstellen.
11.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
11.4 Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Die Höhe der Substratschicht muß mindestens 10 cm betragen.



11.5 Für Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bodendecker

Cytisus scoparius (Besenginster), Genista sagittalis (Flügel-Ginster), Genista tinctoris (Färber-Ginster), Hedera helix (Efeu), Hydrangea androsaemum (Mannsblut), Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch), Rosa arvensis (Kriechrose), Salix pupurea `Nana`, Salix rosmarinifolia (Lavendel-Weide), Vinca major/minor (Immergrün), Stauden/Gräser in Sorten

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), Colutea arborescens (Blasenstrauch), Cornus alba (Hartriegel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen), Ilex aquifolium (Stechpalme), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Kreuzdorn), Rosa canina (Gemeine Heckenrose), Rosa majalis (Zimtrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa tomentella (Flaumrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Salix in Sorten, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides `Columnare`, Acer Platanoides `Emerald Queen`, Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulenhainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus in Sorten, Fraxinus exelsior `Westhaof's Glorie`, Gleditsia triacanthos `Inermis`, Pyrus calleryana `Chanticleer`, Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus macranthera (Persiche Eiche), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia `Bessoniana`, Robinia pseudoacacia `Monophylla`, `Sorbus intermedia` `Brouwers`, Tilia cordata `Greenspire`, Ulmus x hollandica `Lobel`

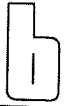
Heckenpflanzen für Pflanzbeete

Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Gemeine Linguster)

Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

Actinidia arguta (Strahlengriffel), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Campsis radicans (Trompetenblume), Clematis in Sorten, Clematis tangutica (Goldwaldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera Arten, Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` (Selbstklimmer), Vitis vinifera (Wein), Wisteria sinensis (Glycinie), Kletterrosen in Sorten

11.6 Der Baumbestand entlang der Leistadter- und der Weinstraße ist zu erhalten und zu pflegen.



Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Walm- und Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Zur Weinstraße hin giebelständige Dächer bzw. Dachteile (z.B. Dachaufbauten) müssen eine Dachneigung zwischen 30 - 45 Grad haben.

Bei untergeordneten Pultdächern sind auch geringere Dachneigungen bis 15 Grad erlaubt.

Zur Weinstraße hin traufständige Dächer bzw. Dachteile dürfen eine Dachneigung zwischen 20 - 45 Grad haben.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Die Dachneigungen der Kirche und des Rathauses sind in ihrer bestehenden Form zu erhalten.

Ausnahme: Bei Gebäuden mit einer Tiefe von mehr als 17 m sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

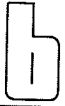
Sofern Flachdächer zulässig sind, sind diese zu begrünen

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

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

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.



1.1.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur in Form von Satteldach-, Schleppgauben zulässig.
Dreiecksgauben sind unzulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen.
Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1,5 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 10% der Dachfläche, in die sie integriert sind, nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nur in vom öffentlichen Bereich her nicht einsehbaren Dachflächen erlaubt.

1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur in vom öffentlichen Bereich her nicht einsehbaren Bereichen erlaubt.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz- oder Ziegelfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneele, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

1.3.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen in Fassaden so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

1.4 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO / siehe hierzu Punkt 9. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

2.1 Auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind keine Arbeits- oder Lagerplätze zulässig.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen sind im gesamten Baugebiet nur in Bereichen erlaubt, wo bedingt durch die Topographie, Abfangungen notwendig sind. Die Abfangungen sind nur in Form von Mauern gemäß der Festsetzungen nach 1.3.1 erlaubt.
- 3.2 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

4.2 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Sie müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepaßt sein.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kallstadt

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im April 1999/S036K/ff990423

