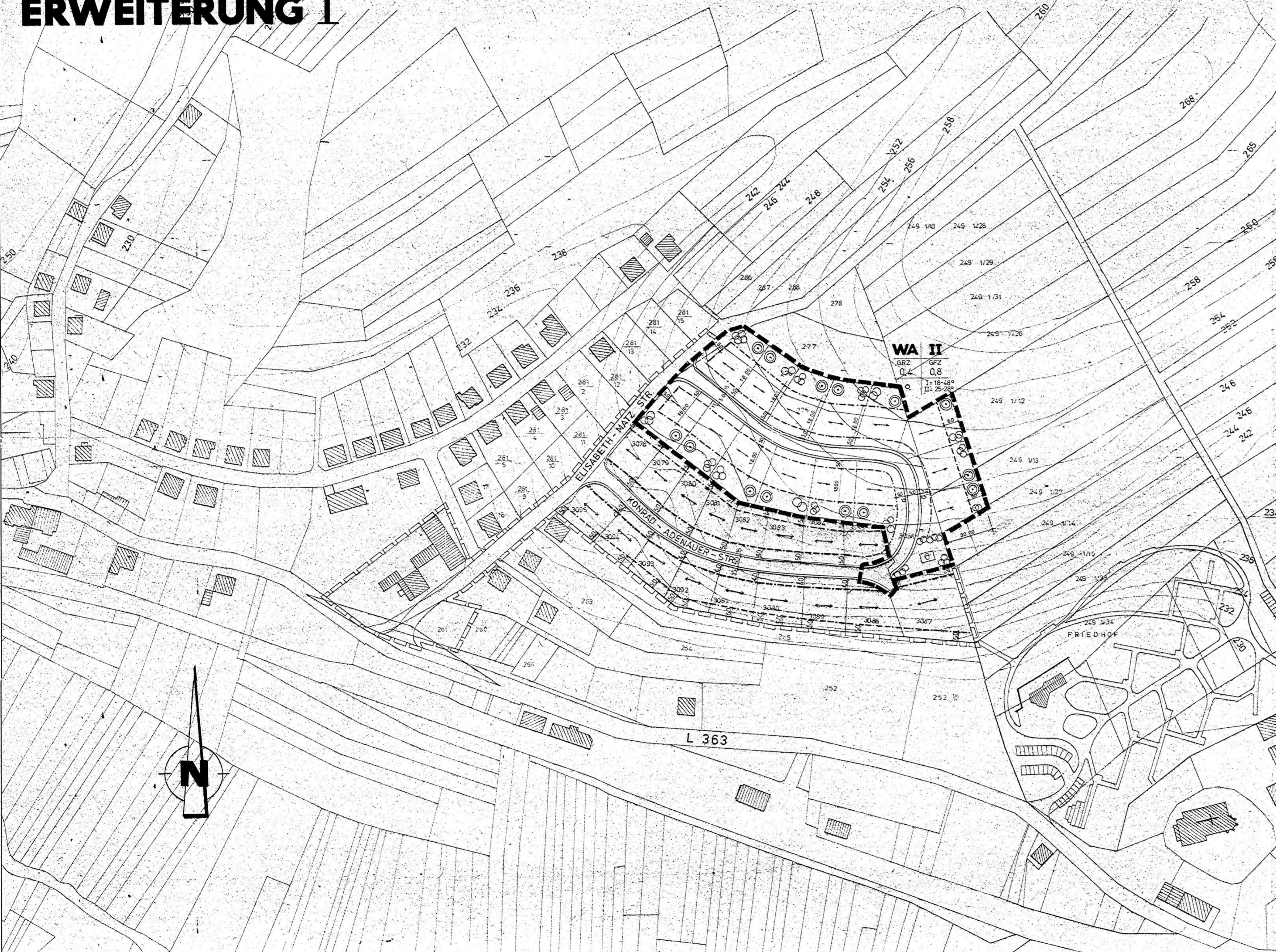
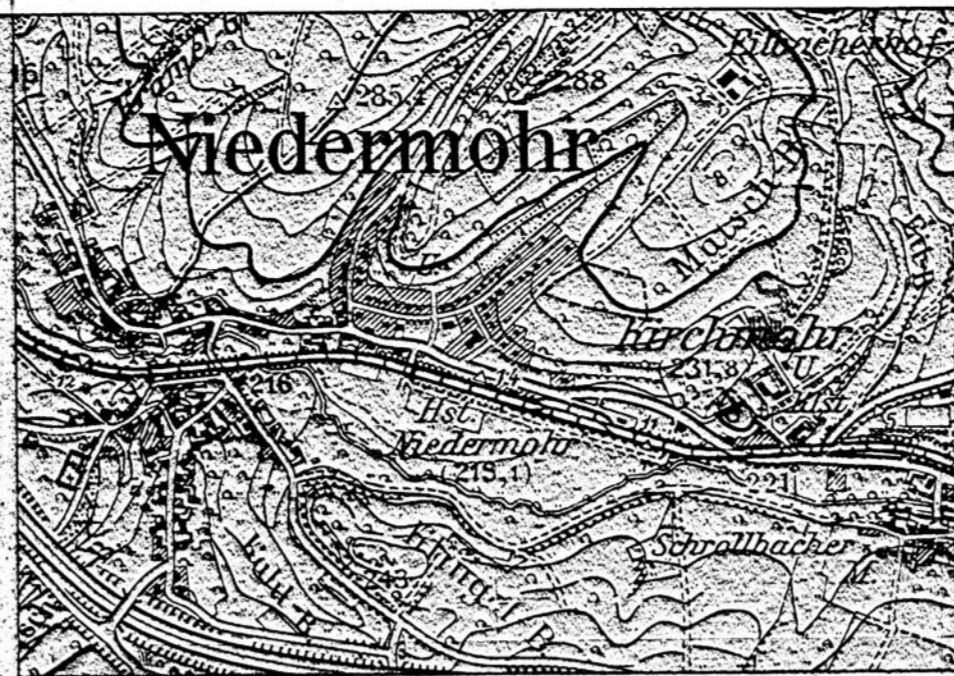


GEMEINDE NIEDERMOHR

BEBAUUNGSPLAN: „AUF DEM MATSCHBERG“

ÄNDERUNG II M=1:1000

ERWEITERUNG I



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNBEZIEH § 4 BAU NVO
- BESTEHENDE HAUPTGEBAUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- HAUPTFÜRSTRICHTUNG

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAU NVO
- GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BAU NVO
- II** 2 GESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o** OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZEN
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHEN ÜBER NN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG

- KINDERSPIELPLATZ
- PRIVATE UND ÖFFENTLICHE ANPFLANZUNG
- Z.B. BAUM - HOCHSTAMME Ø 14 - 16 CM
- 1 BAUM 1 ORDNUNG - AHORN ODER EICHE - ZWINGEND VORGESIEHEN PRO GRUNDSTÜCK
- STANDORT FREIGESTELLT
- PFLANZUNGSHÖHE: HOCHSTAMM Ø 20 - 25 CM

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- DACHNEIGUNG BEI 2 GESCHOSS 25-28°
BEI 1 GESCHOSS 18-28°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGE IST:
- BUNDESBAUGESSETZ (BBAUG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I, S. 341) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBl. S. 2256), GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949).
 - BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauVO) VOM 15. SEPTEMBER 1977 EINSCHL. DER FASSUNGEN VOM 26. JUNI 1962 UND VOM NOVEMBER 1968.
 - LANDESBBAUORDNUNG (LBAU) FÜR RHEINLAND-PFALZ VOM 27. FEBRUAR 1974 IN DER NEUESTEN FASSUNG.
 - LANDESPFLANZGESETZ (LpFG) IN DER FASSUNG VOM 5. FEBRUAR 1979 (GVBl. S. 53, BS 213-1).
- 1.1 **BAULICHE NUTZUNG**
- 1.1.0 **GELTUNGSBEREICH**
DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEM MATSCHBERG" - ÄNDERUNG II MIT ERWEITERUNG I - BEINHALTET:
ALLGEMEINES WOHNBEZIEH GEM. § 4 BAUNVO (IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977).
(BGBl. I S. 1763).
- 1.1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§§ 1 - 15 BAUNVO) (§§ 16 - 29 BAUNVO)
ALLGEMEINES WOHNBEZIEH GRZ - 0,4 GFZ - 0,8
AUF JEDEM GRUNDSTÜCK IST NUR EIN WOHNBEZIEH MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNEINHEITEN ZUGELASSEN.
- 1.1.2 **AUSNAHMEN**
AUSNAHMEN SIND GEM. § 1 ABS. (5) BAUNVO NICHT ZUGELASSEN.
- 1.1.3 **DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEGBENE GESCHOSSZAHL GILT ALS HÖCHSTGRENZE.**
- 1.1.4 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)**
DIE FESTPFLICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST ENTSPRECHEND DER EINZEICHNUNG IM BEBAUUNGSPLAN ANZUORDNEN.
- 1.1.5 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (23 BAUNVO)**
DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND DURCH BAUGRENZEN FESTZULEGEN.
DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST NUR IM RAHMEN DIESER BAUGRENZEN MÖGLICH.
- 1.1.6 **HÖHENSTELLUNG DER GEBÄUDE**
- 1.1.6.1 **DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOGENS WIRD MIT MAXIMAL 0,5 m ÜBER DEM NIVEAU DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHE IM BEZIEH DER GARAGENFUHRT/HAUSEINGANG FESTGESETZT.**
- 1.1.6.2 **BEI EINSCHNITT DES ERDGESCHOSSES IN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE DARF ABWEICHEND VON 1.1.6.1 AN DER HANGSEITIG GEMESSENEN GEBÄUDEFLUCHT DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOGENS MAX. 0,40 m ÜBER DEM VORHANDENEN NATÜRLICHEN GELÄNDE ANGELEGT WERDEN. ZUGELASSEN IST AUCH DIE ANORDNUNG VERSETTETER GESCHOSS.**
NACHRICHTLICH:
VOR BAUBEGINN SIND DIE HÖHEN GEM. 1.1.6.1 - 1.1.6.3 MIT DER VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.
- 1.1.7 **NEBENANLAGEN**
NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER VORDEREN UND HINTEREN BAUGRENZEN ZUGELASSEN.
AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKEN DÜRFEN NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO NICHT ERRICHTET WERDEN.
DAS GLEICHE GILT FÜR BAUANLAGEN SOWEIT SIE IM BAUWICH ODER IN DEN ABSTANDSFÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN; Z.B. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE.
- 1.1.8 **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG)**
AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK SIND SO VIELE STELLPLÄTZE ODER GARAGEN ANZUORDNEN WIE DORT KRAFTFAHRZEUGE GEHALTEN WERDEN.
UNABHÄNGIG DAVON IST FÜR JEDE WOHNUNG EIN BESUCHERPLATZ ZU SCHAFFEN. VOR DEN GARAGEN MUSS EIN SPAURUM VON MINDESTENS 5 m LÄNGE LIEGEN UND DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHE HIN NICHT EINGEGRENZT SEIN.
- 1.1.9 **BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 BAUNVO)**
ALS BAUWEISE IST "OFFENE BAUWEISE" VORGESCHRIEBEN (§ 22 BAUNVO). ES SIND EINZEL- UND DOPPELHAUSER, HAUSGRUPPEN VERSCHIEDENER ART UND REIHENHAUSER MIT EINER EINZELLÄNGE VON 25 m (MAX. 3 REIHENHAUSEINHEITEN) ZUGELASSEN.
- 1.1.10 **DIE NACH DER LBAU GEFORDERTEN KINDERSPIELPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZUGELASSEN.**
- 1.2 **ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**
ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN BIS MAX. 0,80 m, DIE ZUR ÜBERWINDUNG VON HÖHENDIFFERENZEN BEIM BAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN ERFORDERLICH SIND, MUSSEN VON ANRECHENBAREN GEMEINDEEIGENTUMERN UND SIEHEM RECHTSNACHFOLGER AUF EINEM GRUNDSTÜCK GEBÜHRT WERDEN.
- 1.3 **DIE GRUNDSTÜCKE HABEN SICH MIT IHREN GRÜNANLAGEN UND GÄRTNERISCHEN ANLAGEN DEM LANSCHAFTSBILD ANZUPASSEN.**
- 1.3.1 **ALS BAUMPFLANZUNG 1. ORDNUNG Z.B. EICHE, BUCHE ODER AUCH EIN OBSTBAUM.**
PFLANZHÖHE: HOCHSTAMM Ø 20 - 25 cm.
- 1.4 **AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BBAUG SIND ZUGELASSEN.**

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG UND § 124 LBO)

- 2.1 **DACHFORMEN**
- 2.1.1 **ALLGEMEIN**
DACHNEIGUNGEN ENTSPRECHEND DEN ENTRÄGNGEN IM PLAN. SIE SIND ALS "MINDEST- UND HÖCHSTWERT" FESTZULEGEN.
- HIERBEI GILT:
- 2.1.1.1 **BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN - S. ZIFF. 1.1.3 - (HÖCHSTMASS DER SENKRECHTEN WANDFLÄCHEN - ODER ERDGESCHOSS BIS UNTERKANTE FUSSPFETTE ODER GEMIS VON 5,80 m) DARF DIE DACHNEIGUNG HÖCHSTENS 28° BETRAGEN.**
EIN AUSBAU DES DACHRAUMS IST IN DIESEN FÄLLEN NICHT ZULÄSSIG.
- 2.1.1.2 **BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSBAUBAREM DACHGESCHOSS - ALS VOLLGESCHOSS DARF DIE DACHNEIGUNG BIS MAX. 48° BETRAGEN. DAS AUSGEBAUTE DACHGESCHOSS WIRD HIER ALS VOLLGESCHOSS ANGERECHNET.**
- 2.1.1.3 **FÜR DIE ANNEHNUNG DES SOCKELGESCHOSSES GILT ZIFF. 1.1.3**
- 2.1.2 **KNIESTÜCKE**
KNIESTÜCKE SIND NUR BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (ZIFF. 2.1.1.2) ZULÄSSIG.
SIE SIND BIS 0,80 m HÖHE, GEMESSEN VON DER LETZTEN DECKE BIS ZUR SATTELSCHWELLE ZULÄSSIG.
- 2.1.3 **DACHAUFBAUTEN**
DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSBAUBAREM DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.
- 2.1.4 **GARAGEN**
NICHT IN DAS WOHNHAUS EINGEBAUTE GARAGEN SIND BEI GRENZSTELLUNG WIE NEBENANLAGEN ANZUORDNEN. ANSONSTEN IST DIE DACHNEIGUNG DEN BESTEHENDEN GEBÄUDE ANZUGLEICHEN.
- 2.1.5 **AUSSENANPFLÄNZEN**
EINE VERKLEIDUNG VON TEILFLÄCHEN MITTELS ASBESTEMENTSCHINDELN (DUNKEL), SOWIE HOLZ, IST ZULÄSSIG.
- 2.2 **EINFRIEDRUNGEN**
- 2.2.1 **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDRUNGEN ENTLANG DER STRASSENABGRENZUNGSLINIE UND AUF DEN STRASSENSEITIGEN SEITLICHEN GRENZEN (ZWISCHEN STRASSENABGRENZUNGSLINIE UND VORDERER BAULINIE/BAUGRENZE) SIND ZULÄSSIG.**
- 2.2.2 **WENN ABGRENZUNGEN ZWISCHEN DEN VORDEREN UND HINTEREN NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILEN VORGESEHEN SIND, SO HABEN SIE ZWISCHEN DEN BENACHBARTEN BAUKÖRPERN ZU ERFOLGEN. SIE SIND ALS HOLZ- ODER STAHLGÄSSE AUSZUFÜHREN. SIE DÜRFEN EINSCHLIEßLICH EINEM FESTEN SOCKEL BIS ZU 0,40 m NICHT HÖHER ALS 1,10 m SEIN.**
ANSTELLE DER HOLZ- UND STAHLGÄSSE KÖNNEN AUCH DICHTWACHSENDE WINTERHARTE HECKEN MIT INNENLIEGENDEM SPANNDRAMT AUSGEFÜHRT WERDEN.
- 2.2.3 **ZUR ÜBERBRÜCKUNG VON GELÄNDEUNTERSCHIEDEN BIS ZU 70 cm HÖHE, KÖNNEN STÜTZEN AUS BETON MIT AUSGERÄCHNETEN, ODER STRUKTUREN SICHTPLÄCHEN GESTÄTTET WERDEN.**
- 2.2.4 **IN DEN, BZW. AN DEN VORGARTENBEREICHEN SIND ALS SICHTSCHUTZ ZUR WAHRUNG DES WOHNFRIEDENS FOLGEND:**
- MAuern
 - HOLZLÄNDELN (VERTIKAL/HORIZONTAL)
 - HECKEN IN VERBINDUNG MIT EINZELBLÜMEN UND - KOMBINATIONEN AUS DEM G. A.
2. DIE MAX. HÖHE DER O. A. SICHTSCHUTZELEMENTE (AUSSCHLIEßLICH EINZELBLÜMEN) DARF BIS 1,30 m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEANFANG BETRAGEN.
3. DIE LÄNGE DES SICHTSCHUTTES DARF MAXIMAL 3/4 DER UM 5,00 m VERMINDERTEN GRUNDSTÜCKSBREITE BETRAGEN.
4. DER SICHTSCHUTZ DARF AUCH AUF DER VORDEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN.
- FÜR DIE PARALLEL ZU/ODER AUF DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLAUFENDE SICHTSCHUTZMASSnahmen GILT DAS ENTSPRECHENDE DER PUNKTE 1, 2, 3.

BEGRÜNDUNG

1. DER BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM MATSCHBERG" WURDE 1968 AUFGESTELLT. ZWISCHENZEITLICH WURDE AUS GRÜNDEN DER ANPASSUNG AN DEN BEDARF DIE ANÄNDERUNG I IM JANUAR 1976/77 ERFORDERLICH.
- DIE ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSWENDEUNGEN UND DIE NOTWENDIGKEIT DER FORTSCHRITTENDE BEBAUUNGSPLANES IM RAHMEN DER ENTWICKLUNG MACHEN ES NOTWENDIG DAS URSPRÜNGLICHE PRINZIP DER ERSCHLIESSUNG WENDIGMAHER - IN EINE KUNDEVERBINDUNG UMZUWANDLEN UND DEN EINSCHNITT DES GRUNDSTÜCKES 44 VERGRÖßERN. HIERDURCH IST AUCH EINE GERINGFÜGIGE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- PLANREBITES NACH NORDEN UND OSTEN ERFORDERLICH.
- DIE ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR GEHÖRT ZU DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH. DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES IST IM (Z.ZT. IN BEARBEITUNG BEI INDLICHEN) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE AUSGEWIESEN, WOBEI DIE ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR UNTER DIE EINSTUFUNG DER TENDENZIELL STEIGENDEN GEMEINDEN EINSTUFEN IST.
- FÜR DIE WAHL DES GEBIETES SIND FOLGENDE GRÜNDE MASSGEBEND:
- DAS ORTSBEZIEH WIRD ORGANISCH ERWEITERT UND ABGERUNDET.
 - SCHLIESSUNG EINES RANDBEREICHES UND EINSETZUNG IN DEN BAULICHEN EINFLUSSBEREICH DES ORTES.
 - DAS NACH NORDOST ANSTIEGEND GELÄNDE UNTERSTÜTZT DIE GEBÜHMASSE ANORDNUNG. ES ERGIBT SICH HIERMIT FAST AUSSCHLIEß-

2. C) LICH FÜR ALLE WOHNNUNGEN GANZTRÄGIGE BESONNUNG UND GUTE AUSSICHTSMÖGLICHKEIT.

- 4) DIE ANSCHLIESSUNG AN DIE JETZIGE ELISABETH-MATZ-STRASSE UND RINGELUNG MIT DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE ERGIBT EIN OPTIMALES ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.
DIE ERSCHLIESSUNG MIT ENT- UND VERSORGUNGSLINIE IST GUT MÖGLICH.
- DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UMFASST CA. 1,44 HA UND WEIST IN ETWA FOLGENDE BAUVORGABEN AUF:
- EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSER CA. 28 WE.
- FÜR DEN GEMEINBEDARF IST 1 KINDERSPIELPLATZ VORGESEHEN.
- DIE ORDNUNG DES GRUND UND BOGENS IST DURCH ERREICH DER GEMEINDE VORGEBEN. DANN FREIWILLIGE UMGEBUNG UND SUBTEILUNG AN BAUKLICHE.
- DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN BELAUFEN SICH AUF 300.000,-- DM.
- DER ANTEIL DER GEMEINDE BETRÄGT NACH DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN SATZUNG 10 %. DIE DABEI ENTSTEHENDEN KOSTEN SIND FINANZIELL.

RECHTSETZUNGSVERFAHREN

- DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 05.09.1972 BESCHLOSSEN.
(§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 BBAUG.)
- DIE BÜRGERBETEILIGUNG ERFOLGTE AM 04.09.1972.
(§ 2 Abs. 1, 2 BBAUG.)
- DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESER BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM ANGENOMMEN.
- DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESER ANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM 16.07.1982 ANGENOMMEN.
- DIE ORTSLICHE BEKANNTMACHUNG ZUR AUSLEGUNG DIESER PLANES ERFOLGTE AM 23.7.1982.
(§ 2 Abs. 6 BBAUG.)
DER PLANSTABUR LAG IN DER ZEIT VOM 23.7.1982 BIS 09.09.1982 ÖFFENTLICH AUS.
WÄHREND DIESER AUSLEGUNG GINGEN keine BEDEKEN UND ANREGUNGEN FRISTGERECHT EIN, OBER DIE DER ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM BEACHTEN HAT.
- DAS BESCHLUSSENGERESCHENDE WURDE GEMÄSS § 2 Abs. 4 BBAUG i. d. F. V. 18.08.76 DENEMIGTEN, DIE BEDEKEN UND ANREGUNGEN MITGETEILT HABEN, BEKANNTMACHEN.
SCHREIBEN VOM
- DER SATZUNGSBESCHLUSSE GEMÄSS § 10 BBAUG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ERFOLGTE DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT AM 12.02.82.

DER ORTSGEMEINDERAT: **I. Fertigung**
Gemeindefürsorgeamt
mit Verf. vom 27.10.1982
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt

DER ORTSGEMEINDERAT: **Genehmigt**
mit Verf. vom 27.10.1982
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt

- DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG WURDE AM 25.11.82 BEKANNTMACHEN.
MIT WIRKSAMERDEN DER BEKANNTMACHUNG AM 25.11.82 WIRD DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG BEREITGEHALTEN (§ 12 BBAUG.)
AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 c (1) Satz 1 und 2) BBAUG. (FRISTGEMÄSS GELTENDE ANFORDERUNG EITWAIGER ANSPRÜCHE) UND § 155 a BBAUG. (VERLETTUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN) WURDE HINWIESEN.
 - DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 25.11.82 RECHTSVERBÄNDLICH.
(TAG DER BEKANNTMACHUNG).
- DER ORTSGEMEINDERAT: **Genehmigt**
mit Verf. vom 27.10.1982
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt
Kreisleitung
Gemeindefürsorgeamt

PLANUNG UND AUFSTELLUNG:
RAMSTEIN-MIESENBACH, DEN
- BAUTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE
RAMSTEIN-MIESENBACH -
König
(KINGERT)
ARCHITECT