



LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)
 - 0,7 Geschöfflächenzahl (§ 16, 17, 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17, 20 BauNVO)
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - a abweichende Bauweise mit Grenzabstand (§ 22 (4) BauNVO)
 - a_n Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten
 - a_s Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten
 - a_w Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten
 - a_o Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - g_n Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - g_s Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
 - g_w Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - g_m maximale Bebauungstiefe
- VERKEHRSLÄCHEN; VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - o_n Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - o_n Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - F+R Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - P Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- GRÜN- UND FREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- o Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - o_n Zweckbestimmung:
 - VG Verkehrsgrünfläche
 - PG Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- o Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - o_n Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - o_n Fläche mit Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - o Bestehende Haupt- und Nebengebäude

- ABRISS VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN**
- o Bestehende Flurstücksgrenze mit Nummer
 - o Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - o Vermessung in Metern
 - o Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, soweit dies nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen zusammenfällt, sowie von unterschiedlichen Zweckbestimmungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - o Wegfallende bestehende Grundstücksgrenzen
- FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | | max. Zahl der Vollgeschosse | |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschöfflächenzahl | Grundflächenzahl | Geschöfflächenzahl |
| 0,4 | 0,7 | II | II |
| 0,4 | 0,7 | II | II |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:
Die ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:
Die zulässig:
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:
Im Dorfgebiet MD4 sind die zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§19, 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschöfflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

2.2 HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Z. Nr. 4. und Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen beträgt 7,5 m.
Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 13,5 m (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des zugeordneten Gehweges bzw. Mischfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schrittkante der beiden Dachhäute.

3. BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:
- o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO)
- o = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist die einseitige Grenzabstand definiert. Die Grundstücksgrenze, an die anzubau ist, wird durch die Angabe der Himmelsrichtung bestimmt:
o_n einseitiger Grenzabstand an die nördliche Grundstücksgrenze
o_s einseitiger Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze
o_w einseitiger Grenzabstand an die westliche Grundstücksgrenze
o_e Grenzabstand an die nördliche und/oder südliche Grundstücksgrenze

In den als MD1 bzw. WA1 bezeichneten Bauflächen ist die abweichende Bauweise gem. Planzeichnung zulässig. Weiterhin muß an die Straßenbegrenzungslinie mit mindestens einer Ecke des Gebäudes angebaut werden.

In den als MD2 und WA2 bezeichneten Flächen ist die abweichende Bauweise gem. Planzeichnung zulässig.

In der als MD3 bezeichneten Flächen ist die geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO) oder die abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) zulässig, sofern in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen wird. Die abweichende Bauweise ist die einseitige Grenzabstand definiert und orientiert sich am Grenzabstand der als MD2 und WA2 festgesetzten Flächen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Flächen mit der Bezeichnung MD1-2 und WA1-3 werden durch die Festsetzungen der maximalen Bebauungstiefe bestimmt.

5. STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den als WA und MD4 festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (bis in Höhe der Mischfläche der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, sofern in der Planzeichnung durch die Lage des überbaubaren Bereiches keine anderen Aussagen getroffen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den als MD1/MD2/MD4, WA/WA1-3 bezeichneten Flächen sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In den als MD3 festgesetzten Flächen sind je Wohngebäude nur maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

7. VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Sinne von §42 Abs. 4a StVO mit in den Straßenraum integrierten Baumpflanzungen und öffentlichen Stellplätzen zu gestalten. Weiterhin, nicht in der Planzeichnung dargestellte, Baumpflanzungen sind zulässig.

8. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind einheimische standortgerechte Bäume- und Sträucher zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10% betragen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Der Standort der Bäume kann bis zu 5,0 m entgegen dem im Plan vorgegebenen Standort z.B. aus Gründen der Grundstückserschließung variieren.

Die Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten oder mit in Hecken eingebundenen Zäunen einzufrieden. Auf die Empfehlung zur Artenauswahl wird hingewiesen (siehe Planzeigte). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die nicht überbaubaren und nicht zur Erschließung des Grundstückes benötigten Flächen sind landschaftsgemäß oder als Naturgarten anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist ein mittel- großkröniger, standortgerechter Laubbau- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzangebote können hierauf angesehen werden.

9. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der betroffenen Versorgungs träger belastet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer.

1.2 DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dachneigungen von 35° - 45°. In den mit MD3 bezeichneten Flächen 40° - 50°.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch begrünzte Flachdächer zulässig. Werden mehrere Garagen errichtet, ist eine einheitliche Dachneigung /-form zu verwenden.

1.3 DACHAUFBAUEN, DACHSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER UND VERKLÄSUNG

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dachschritte dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Traufbreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze) und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Fledermausgauben und Schleppgauben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, DER VORGÄRTEN, STELLPLATZE UND EINFRIEDRUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Vorgärten sind als Vorderkante Haus bis zur Straßenverkehrsfläche ohne Einriedung zu gestalten oder mit Hecken oder mit in Hecken eingebundenen Zäune einzufrieden.

EMPFEBLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUMS UND DER PRIVATEN FLÄCHEN

Die Oberflächenverriegelung auf privaten und öffentlichen Grundstücken ist auf ein Minimum zu reduzieren. Abflubeeinträchtigungen sollten unterbleiben.

2. ENTWASSERUNG

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder sonstigen versiegelten Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung bzw. Speicherung gebracht werden. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grottkies auf dem Grundstück versickert werden. Das überschüssige Oberflächenwasser kann in die Kanalisation geleitet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen zu versickern. Ist die Aufnahmekapazität der öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen erschöpft, kann eine Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen.

3. BAUMPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Die Pflanzbeete bzw. -streifen sollten als Sukzessionsflächen oder als Wiese angelegt werden. Es sind einheimische standortgerechte Gehölzarten aus der Pflanzliste anzupflanzen.

4. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt und soweit keiner Gefahr des Entzuges von wassererhaltenden Stoffen besteht, mit wasserundurchlässigen Belägen ausgelegt werden (z.B. mit Rostgittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wasserbundener Decke, versickerungsfähiges Koppelfest).

5. GEHÖLZARTENLISTE

Die Pflanzauswahl in Straßenraum und Privatbereichen sollte sich an der Begründung angelegten Gehölzartenliste orientieren.

HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinmauern, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreue u. dgl. sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. SCHUTZ VON UNTERERDREISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Erdleitungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

3. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rhf-Pf. einzuhalten.

4. BENACHRICHTIGUNG DES AMTES FÜR ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schichten oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

5. HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bei der Bauausführungslösung sind die Verkehrsflächen so anzulegen, daß das anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen abgeleitet wird.

RECHTSGRUNDLAGE

- BAUGESETZBUCH (BauGB) Baugebiet (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)
- LANDESPFLEGEGESETZ (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BUNDESMONITORINGGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GemO) in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 19.03.1996
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 28.03.1996
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB) vom: 25.01.1999 bis: 15.03.1999
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am: 26.05.1998
- Beschlußfassung über Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB) am: 30.11.1999
- Annahmebeschluss am: 26.05.1998
- Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) am: 26.05.1998
- Bekanntmachung über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 04.02.1999
- Bekanntmachung über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 21.10.1999
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 15.02.1999 bis: 15.03.1999
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom: 29.10.1999 bis: 11.11.1999
- Beschluß über Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 30.11.1999 und am: 18.01.2000
- Benachrichtigung der Einsender: am 03.04.2000
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am: 22.02.2000

Mutterstadt, den 05.04.2000

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgetrigert.

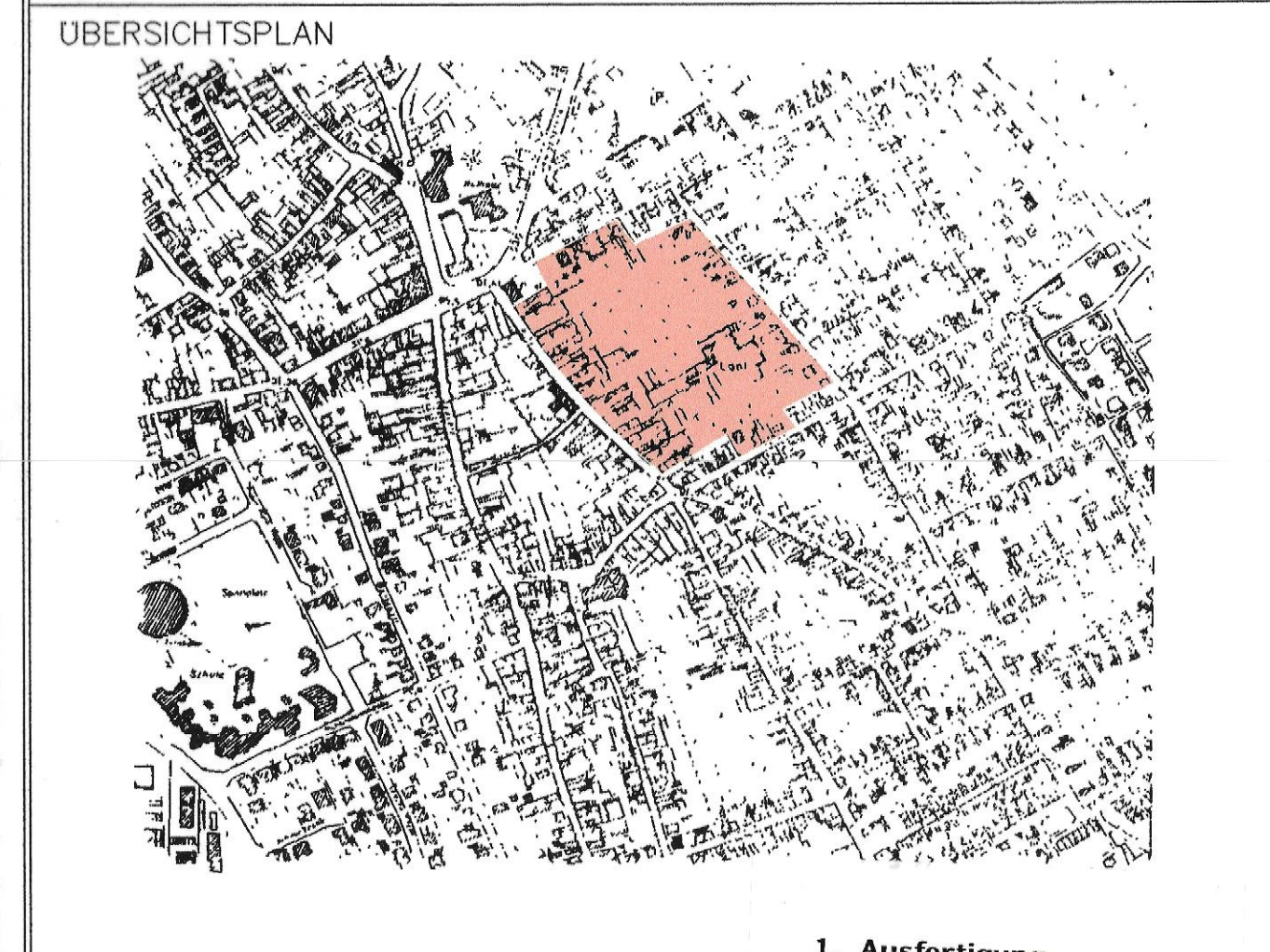
Mutterstadt, den 05.04.2000

Ewald Ledig
Bürgermeister

Mutterstadt, den 28.04.2000

Ewald Ledig
Bürgermeister

GEMEINDE MUTTERSTADT
BEBAUUNGSPLAN
RINGSTRASSE NORDWEST 2



BLATTGRÖSSE	84 cm x 153 cm
ARCHITEKT / PLANER	ZUR MASZENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET !!! WERK PLAN ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
MASZSTAB	M 1:500 NORD
DATUM	19.05.1998 02.11.1998 07.12.1998 30.11.1999 22.02.2000
GEÄNDERT	
BEARBEITET	kw kw kw kw