

Ortsgemeinde Rüßingen

Bebauungsplan „Hinter der Kirche“



An der Bangertsgasse

In den Stauffenäckern

INFORMELL NACHGETRAGEN
LAUT BAUANTRAG

Adolf-von-Nassau-Straße

Hinter der Kirche

Bangertsgasse

Spielplatz

Kirche

Hauptstraße

K 69

E RÜSSINGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

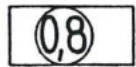
Planzeichen



DORFGEBIET

Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1.

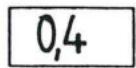
II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

hier z.B.: 0,8

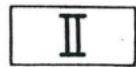
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.



GRUNDFLÄCHENZAHL

hier z.B.: 0,4

Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

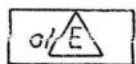


ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

hier z.B.: II (zwei)

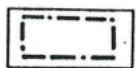
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7

III. BAUWEISE, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE,
hier: NUR EINZELHÄUSER

Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE/BAUGRENZEN

Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.

IV. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:
hier: FEUERWEHR

Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.

V. VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

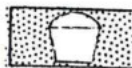
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
hier: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

VI. GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
hier: SPIELPLATZ

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

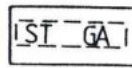
VII. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

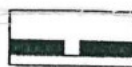
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.

VIII. SONSTIGE PLANZEICHEN



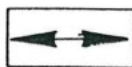
FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (ST)
bzw. GARAGEN (GA)

Anl. z. PlanZVO Nr. 15.3.



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

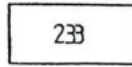
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.



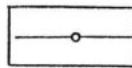
HAUPTFIRSTRICHTUNG

sinngemäß

IX. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSNUMMER



FLURSTÜCKSGRENZE

Plangrundlage bildete der Katasterplan (M. 1 : 1.000):
- 3498 C (1985)

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ der Ortsgemeinde Rüssingen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, wie auch die gewerbliche Haltung von Großvieheinheiten und die Massentierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 ff. BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossfläche in Dachgeschossen ist nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 20 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit $Z = I$ festgesetzt. Falls das Kellergeschoss nach § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoss zu bewerten ist, ist auch die Ausbildung von zwei Vollgeschossen ($Z = II$) zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.

4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 10 LBauO)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper –Oberkante Erdgeschossfußboden- wird mit maximal 0,60 m festgesetzt.

Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der Oberkante Straße in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen Gebäudelinie, bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen für Kfz und Einstellplätze sind an den dafür vorgesehenen Standorten als offene Anlagen anzulegen. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie, aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht, mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (starker Hanganschnitt) können Garagen bis auf 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Kellergaragen sind nur zu zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie min. 8,00 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 7,00 m haben.

6. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bei der Einhaltung des Grenzabstandes von mindestens 3,00 m nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sollen nur folgende ortstypischen Stauden und Gehölze angepflanzt werden:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	- Felsenahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne	<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Colutea arborescens</i>	- Blasenstrauch	<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Cotoneaster integerrima</i>	- Zwergmispel	<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Genista tinctoria</i>	- Deutscher Ginster	<i>Juniperus communis</i>	- Wacholder
<i>Laburnum anagyroides</i>	- Goldregen	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Pinus silvestris</i>	- Waldkiefer
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Felsenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche	<i>Quercus pubescens</i>	- Flaumeiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum	<i>Ribes alpinum</i>	- Bergjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	<i>Rosa spinosissima</i>	- Bibernelle
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere	<i>Sorbus domestica</i>	- Schlierapfel
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeerbaum	<i>Taxus baccata</i>	- Eibe
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	- Feldulme
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball		

Strauchrosen "Schneewittchen" A

Strauchrosen "Dirigent" A

Strauchrosen "Westerland" A

8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 NR. 25 a BauGB)

Für die in der Planurkunde festgesetzten Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

Eiche	Birke	Ahorn
Eberesche	Rotbuche	Kastanie
Weide		

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung

Zulässig ist nur eine Dachneigung von 20° - 30°.

1.2 Dachform

Zulässig sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer. Bei Garagen sind nur Flachdächer oder Dachformen in Anpassung an die Dachform des Hauptgebäudes zulässig.

1.3 Dachaufbauten / Kniestock

Dachaufbauten und der Bau eines Kniestockes sind unzulässig.

1.4 Dacheindeckungsmaterialien

Zulässig sind nur kleinteilige, rottonige Dacheindeckungsmaterialien.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Alle baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Auffallende Putzmuster und Verblendungen aus glasiertem Material sind nicht gestattet.

3. Gestaltung der Garagen / Stellplätze

Die Flächen der offenen Stellplätze, die in einer Anlage zusammengefasst werden, sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und dürfen nicht durch Absperrungen, Zäune, Mauern und dergleichen untereinander abgetrennt werden.

Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt werden, sind äußerlich nach Höhe, Größe und Farbe einheitlich zu gestalten, bzw. aufeinander abzustimmen.

4. Gestaltung der Vorgärten und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Bereich der Vorgärten sind Lager- und sonstige Arbeitsflächen nicht zulässig. Die Vorgärten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

5. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht o.ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Im Bereich der Stellplätze und Garagen ist eine Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Besonders hingewiesen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Lattenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

III. Hinweis

Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken haben 0,5 m von der Grenze zurückzubleiben (§ 42 Nachbarrechtsgesetz).