



Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5** Grundflächenzahl
- TH 4,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
- FH 8,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- K** Kindergarten

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- A** Anliegerstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans**
Kurze Straße Verlängerung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans**
Brauerstieg
- Teilaufhebung des Bebauungsplans**
"Kurze Straße Verlängerung"

Nachrichtliche Übernahme

0,4 kV-Kabel, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie:
- Krippe
- Kindergarten (Kita)
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

- 2.1 Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt mindestens 550 m².
- 2.2 Gebäudehöhen:
 - a) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFEG) nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - c) Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 8,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - d) Die Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeelemente (Dachgauben, Zwerchhäuser und Risalite) die 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m aus der Gebäudefront hervorspringen sind hiervon ausgenommen.
 - e) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

3. Zu pflanzende Gehölze gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- a) Innerhalb des Pflanzgebotes sind Anpflanzungen dreireihig und in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- c) Die Anpflanzungen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

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

- a) Im Allgemeinen Wohngebieten „WA“ sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

Hinweise

- 1. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNat6SchG gelten unmittelbar.



Gemeinde Rühren
Am Schützenplatz
zugl. Teilaufhebung des Bebauungsplans
"Kurze Straße Verlängerung"

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB