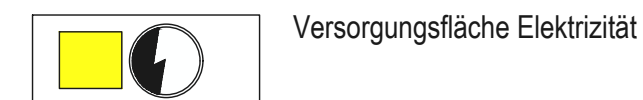


Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Koleitsche" mit ÖBV, 1. Änderung bleiben abgesehen von den textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9, 13 und 17 unverändert.

Alt:

8. *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) und im Mischgebiet (M) sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig*

Neu:

Die Festsetzung 8. wird für den Planänderungsbereich aufgehoben.

Alt:

9. *Im gesamten Baugebiet ist*
- die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen auf maximal 9,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.*
 - die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude nicht höher als 0,75 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnitts. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.*

Änderung:

Ergänzung der zulässigen Firsthöhe für Staffelgeschosse.

Neu:

9. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 16. Abs.4 Nr. 4 BauNVO**

Im Baugebiet ist

- die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen auf maximal 9,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Auf einer Grundstücksfläche von 750 m² dürfen bauliche Anlagen mit einer Firsthöhe von 11,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

- die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude nicht höher als 0,75 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnitts. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Alt:

13. *Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Ein-Ausfahrtsverbot).*

Änderung:

Die Zufahrtsregelung wird ergänzt.

Neu:

13. **Grundstückszufahrten § 9 (1) Nr.11 BauGB**

- Im gesamten Plangebiet ist für die Grundstücke von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Ein-Ausfahrtsverbot).
- Für Grundstücke mit einer Größe von mehr als 2.000 m² gilt die Festsetzung 13. a) Satz 1 nicht.

Neu:

17. **Grundflächenzahl, versiegelbare Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**

- Versiegelungen, die durch die Errichtung eines Spielplatzes entstehen, sind nicht bei der Berechnung der versiegelbaren Fläche zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung von Einstellplätzen der im Plangebiet zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ II bis zu 0,8 zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) bleibt unverändert bestehen.



Gemeinde Rühren

Koleitsche mit örtlicher Bauvorschrift 4. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB