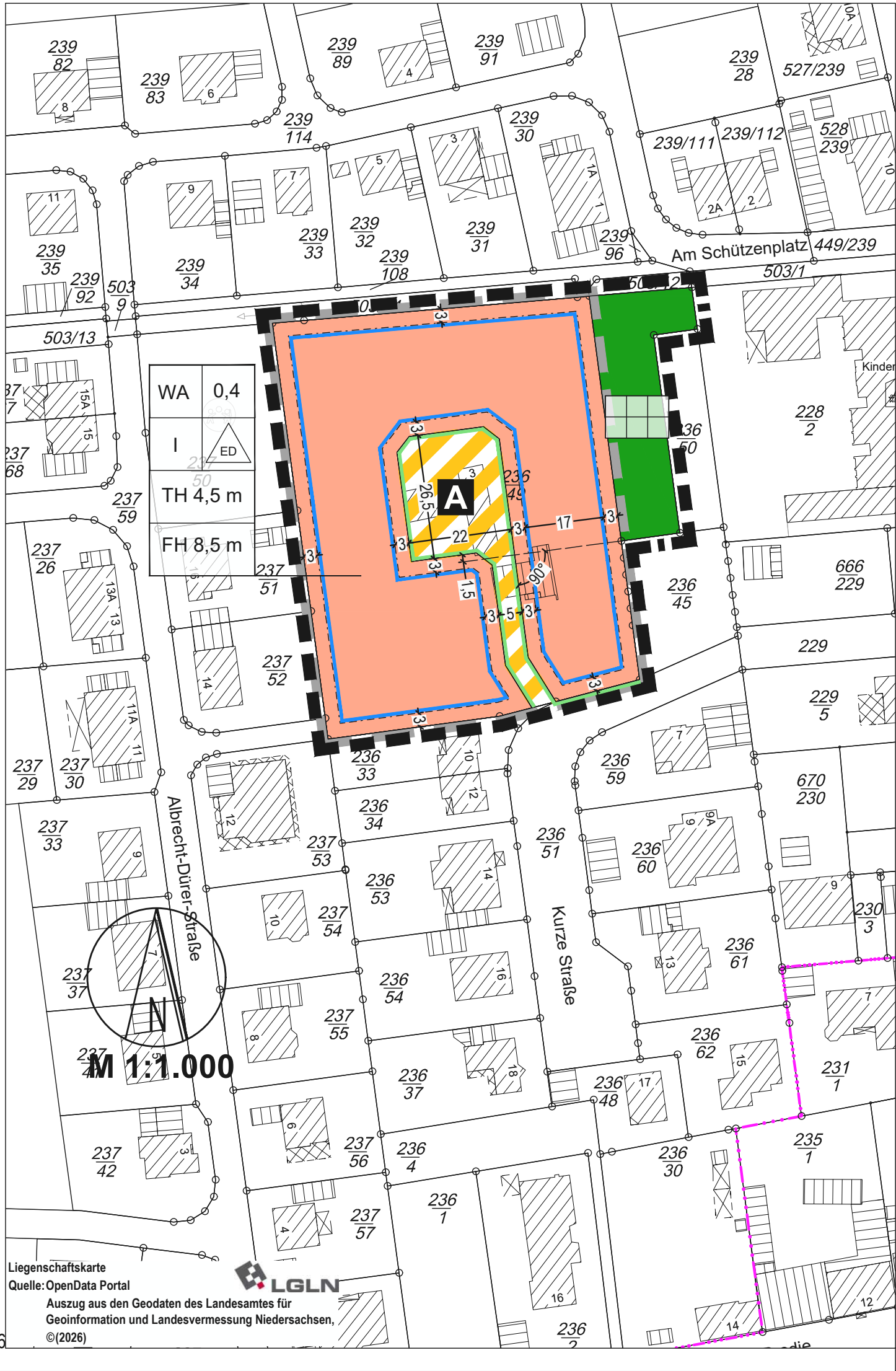




Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße

Grünflächen

Private Grünflächen

Hausgarten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

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

1.1 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:

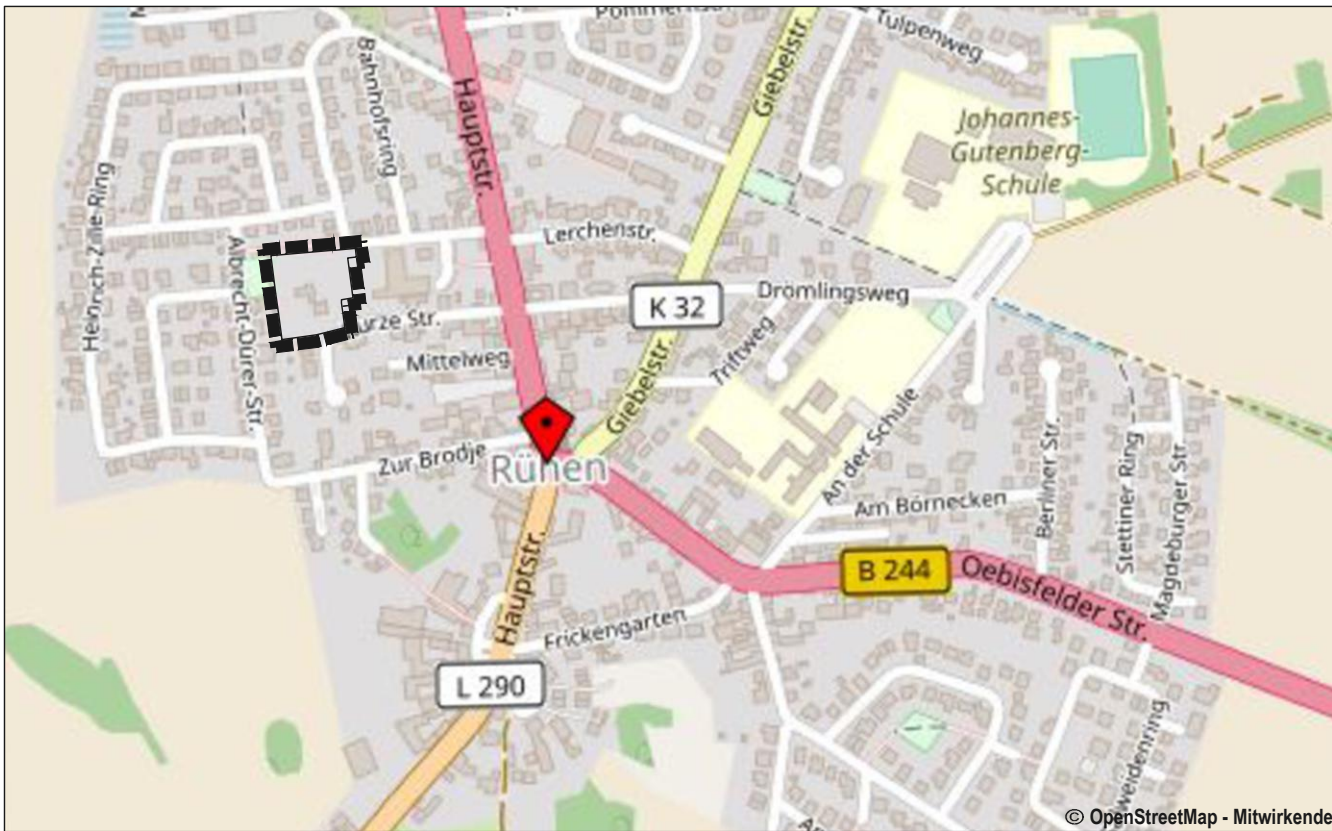
- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFEG) nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 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.
- 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.
- 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. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Im Baugebiet sind je Baugrundstück mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- 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

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNat6SchG gelten unmittelbar.



Gemeinde Rühren

Am Schützenplatz

1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB