

**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

Fußgängerbereich

**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. 4

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**

**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 500 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 Nebenanlagen, Garagen gem. §§ 12 und 14 BauGB**

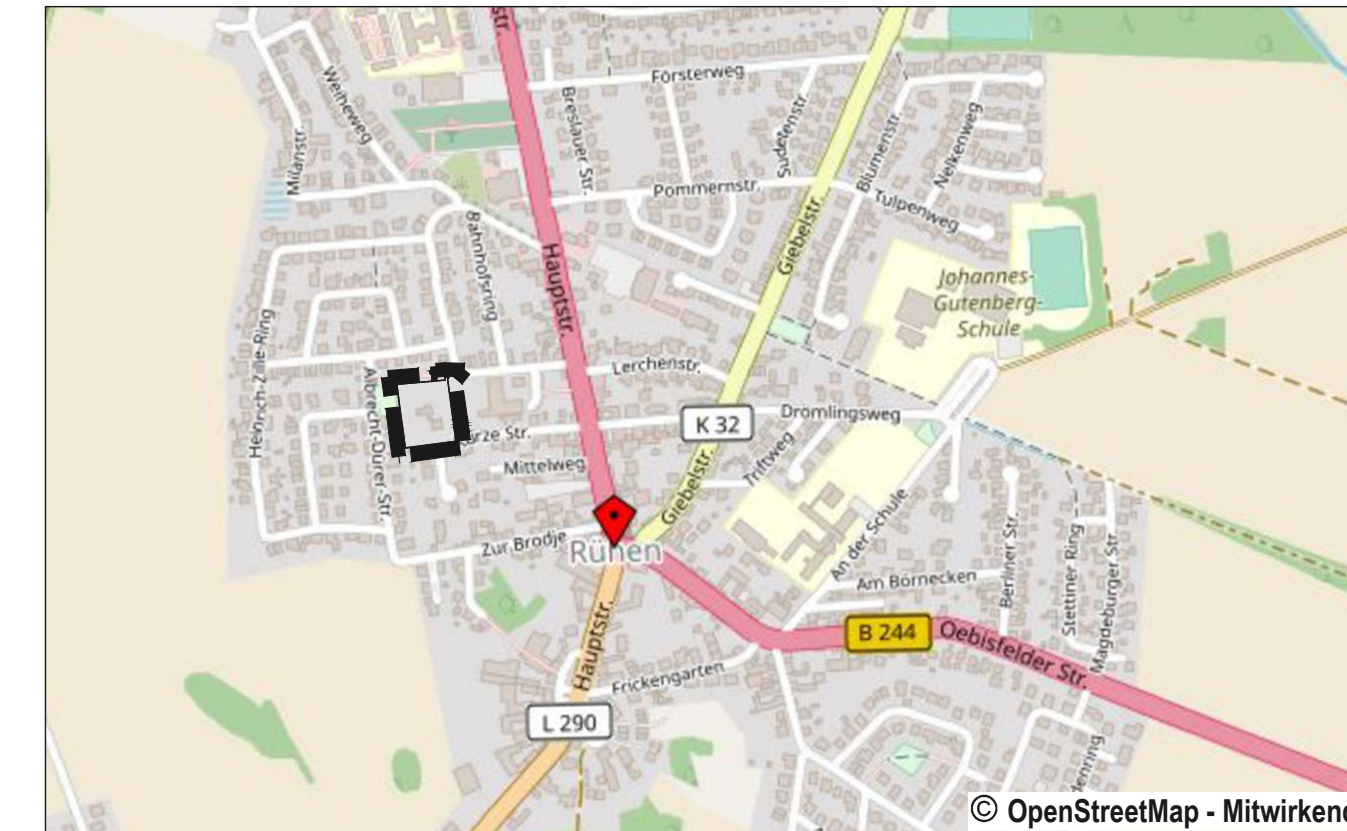
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. §12 BauGB, die nach Landesrecht zulässig sind und zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:  
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen müssen zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anliegerstraße" einen Mindestabstand von mindestens 5 m einhalten.  
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zur südlichen Plangebietsgrenze einen Mindestabstand von mindestens 3 m einhalten.

**4 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.

**Hinweise**

- 1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen angelegt werden, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Schottergärten sind demnach nicht zulässig.
- 2. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNat6SchG gelten unmittelbar.



**Gemeinde Rühn**

**Am Schützenplatz  
zugl. Teilaufhebung des Bebauungsplans  
"Kurze Straße Verlängerung"**

**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (1) BauGB