

# **Ortsgemeinde Rüssingen**

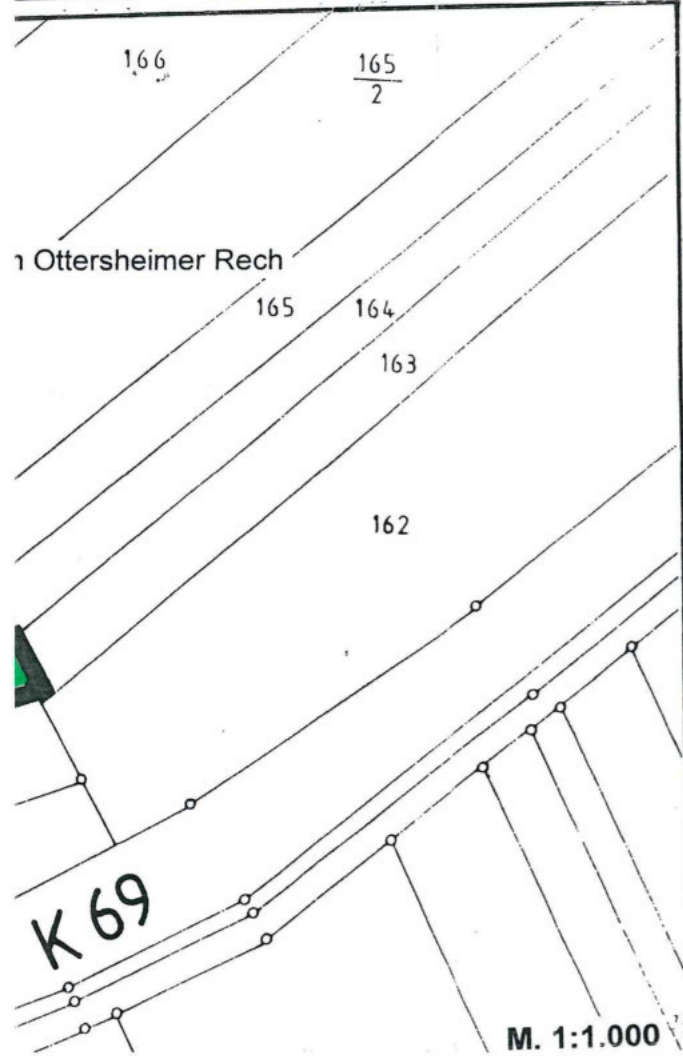
## **Bebauungsplan „Ringstraße“**

# In den Obstgärten

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
 und Landschaft  
 20 BauGB ]

anurkunde festgesetzte Fläche TEIL 2) ist als  
 land zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
 an Parzellenrand ist im Zeilen- und  
 und von 1,50m eine 4-reihige Niederhecke zu

- Rosa canina
- Rubus fruticosus
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Cornus sanguinea



M. 1:1.000



## SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

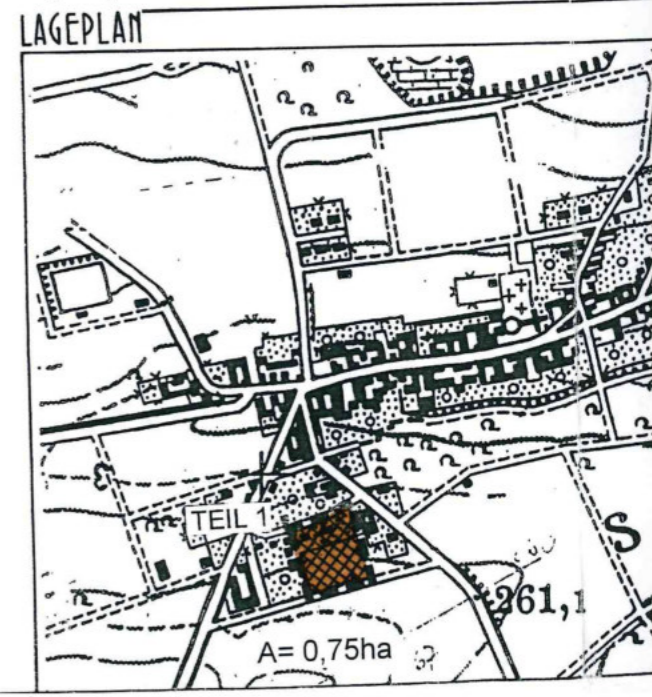
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUND-FLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSZ-FLÄCHENZAHL (GFZ)
ANZAHL DER GESCHOSZE	BAUWEISE

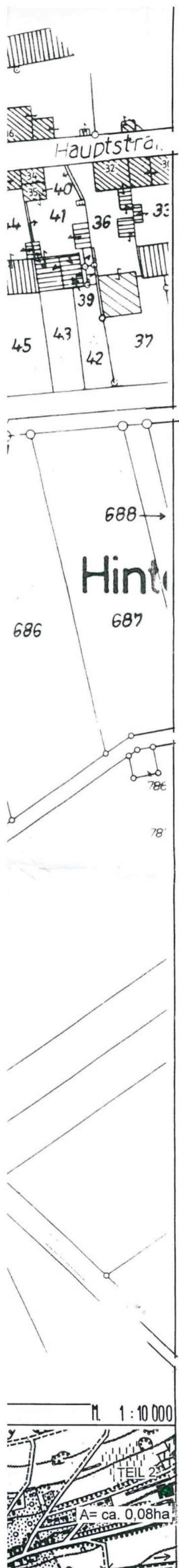
(A)

II	
0,4	0,5
II	○

(B)

MD	
0,3	0,5
II	○



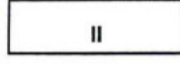
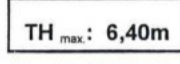
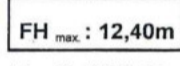


# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung

-  **MD DORFGEBIET**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §5 BauNVO]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1.
-  **MI MISCHGEBIET**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §6 BauNVO]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.2.



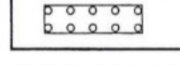
## 2. Maß der baulichen Nutzung

-  **GESCHOSSFLÄCHENZAHL**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO]  
hier z.B.: 0,5  
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.
-  **GRUNDFLÄCHENZAHL**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO]  
hier z.B.: 0,4  
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.
-  **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
[§9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO]  
hier z.B.: II (zwei)  
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.
-  **TRAUFHÖHE**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 16 + 18 BauNVO]  
hier: MAXIMAL 6,40m rel. Höhe  
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.
-  **FIRSTHÖHE**  
[§9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 16 + 18 BauNVO]  
hier: MAXIMAL 12,40m rel. Höhe  
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.





## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  **OFFENE BAUWEISE**  
[§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 (2) BauNVO]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.
-  **BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN**  
[§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.

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

-  **FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
[§9 (1) Nr. 20 BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.
-  **ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
[§9 (1) Nr. 25a BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.
-  **FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
[§9 (1) Nr. 25a BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

## 5. Sonstige Planzeichen

-  **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKE ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
q = 3,00m, [§9 (1) Nr.21 BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.05.
-  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**  
[§9 (7) BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.
-  **ABGRENZUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
[§9 (7) BauGB]  
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14.
-  **HAUPTBAUKÖRPERSTELLUNG**  
[§9 (1) Nr.2 BauGB]

## PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  **FLURSTÜCKSNUMMER**
-  **FLURSTÜCKSGRENZE**

## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ringstraße“ der Ortsgemeinde Rüssingen**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Teilbereich A wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Hiernach sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Teilbereich B wird als Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt (§ 5 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Hiernach sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landw. Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die im Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie nach § 5 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 17 BauNVO, §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird im gesamten Plangebiet als Obergrenze mit  $Z = II$  festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

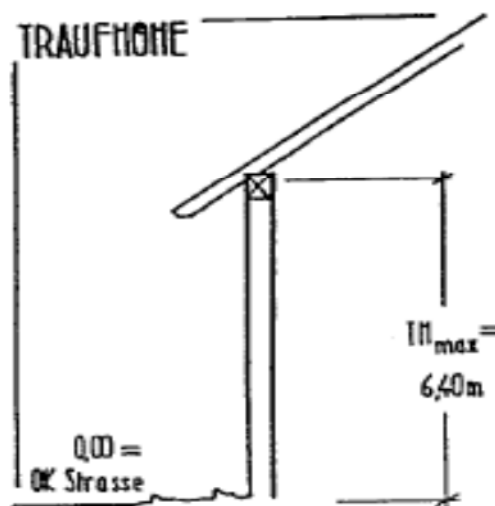
Die max. Grundflächenzahl (GRZ) wird, abweichend von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und entsprechend den Abgrenzungen in der Planurkunde, mit 0,4 bzw. 0,3, entsprechend § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Werte ist um zusätzlich  $33 \frac{1}{3}$  v.H. zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die max. Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit  $GFZ = 0,5$  festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO) Für die Ermittlung der GFZ sind alle Aufenthaltsräume des Gebäudes zu berücksichtigen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die max. Traufhöhe der Gebäude wird mit  $TH_{max} = 6,40$  m festgesetzt. Bezugsgrößen für die Ermittlung der Höhen ist für alle Gebäude die Oberkante Ringstraße. Die Traufhöhe wird an der straßenzugewandten Hauswand ermittelt.

Im geneigten Gelände wird die Traufhöhe auf halber Länge der betreffenden Hauswand festgestellt. Die ermittelte Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Dachhaut) beschreibt eine Ebene, die an keiner Stelle durch die Traufe des Gebäudes überschritten werden darf.



Die max. Firsthöhe wird mit  $FH_{max} = 12,40$  m festgesetzt. Das Ermittlungsverfahren entspricht dem der Traufhöhe.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen im Teilbereich A wird auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die Anzahl der Wohnungen im Teilbereich B wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude sind entsprechend der Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen in der Planurkunde anzuordnen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die Bebauung in offener Bauweise zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO).

Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch im direkten Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie und auf eine Tiefe vom max. 12 m zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen erfolgt zugunsten der hinten liegenden Grundstücke.

Entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auf einer Breite von min. 3,00 m von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Heistern oder Hecken freizuhalten.

Durchfahrt und Durchgang sind jederzeit zu ermöglichen, wie auch das Verlegen der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Eine Befestigung der Fläche ist unter Beachtung vorgenannter Anforderungen zulässig.

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster und zweiter Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzauswahl orientiert sich überwiegend an folgenden Bäumen:

Artenauswahl der Baumpflanzungen:

Mindestgröße: - Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Serpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde

Auf jedem Grundstück ist pro 100 qm nicht bebauter oder versiegelter Freifläche ein Baum erster Ordnung anzupflanzen. Die durch die Planurkunde festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Alle Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind bevorzugt aus nachfolgender Pflanzliste aufzubauen:

Artenauswahl der Strauchpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

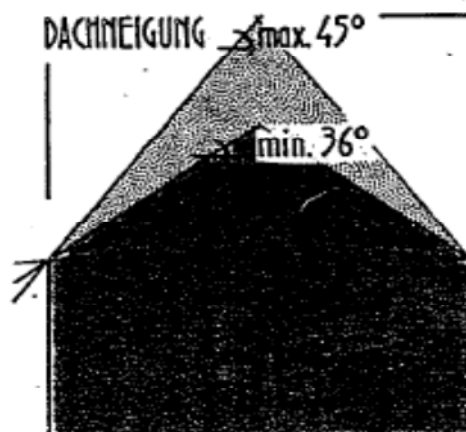
1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 36° bis 45° auszuführen.

Ausnahmeregelung:

An Gebäuden im Teilbereich A, die ausschließlich der Produktion oder Lagerung dienen, können Dachneigungen mit min. 7° bis max. 45° genehmigt werden, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

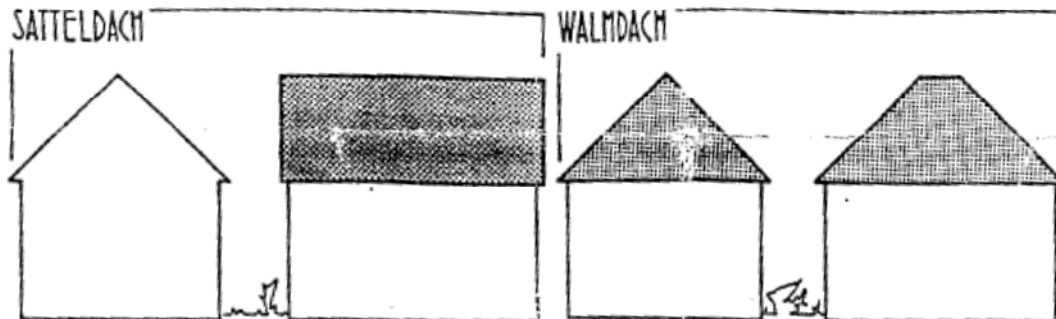






## 1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

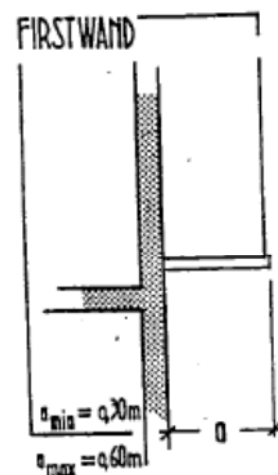
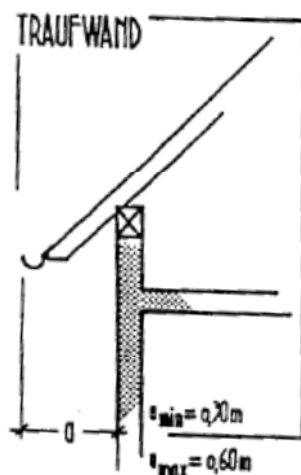


## 1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. An Gebäuden, die ausschließlich der Produktion oder Lagerung dienen, können auch abweichende Dacheindeckungen genehmigt werden.

## 1.4 Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30 m und können max. 0,60 m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis zum Dachabschluss.  
An Gebäuden im Teilbereich A, die ausschließlich der Produktion oder Lagerung dienen, können auch geringere Dachüberstände genehmigt werden.

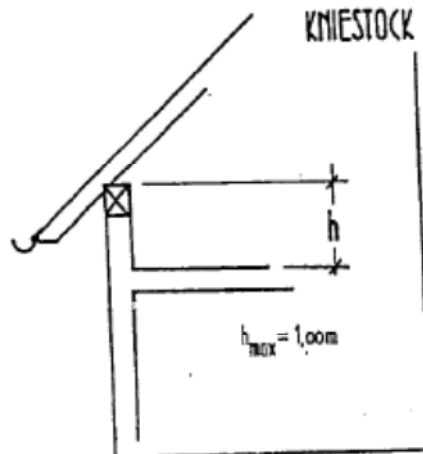


### 1.5 Dächer von Nebengebäuden

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend auch für die Nebengebäude.

### 2. Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwellen.



### 3. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht o.ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Lattenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

### 4. Vorgärten

Lager- und sonstige Arbeitsflächen sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.

## 5. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung von max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche mit Holz (Profilbretter, Stülpchalung, etc.) oder Naturstein ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art und sonstige Formen der Wandverkleidung.

Ausnahmeregelung:

An Gebäuden, die ausschließlich der Produktion und Lagerung dienen, können auch abweichende Gestaltungen der Außenwand zugelassen werden. Außenwandflächen ab 40 qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mind. 20% zu begrünen.

## 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl orientiert sich überwiegend an den unter 1.8. aufgeführten Arten.

Die Bepflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme durchzuführen.

Allgemein gilt, dass die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen müssen.

## III. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark (5.112,92 €) belegt werden.

## IV. Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.