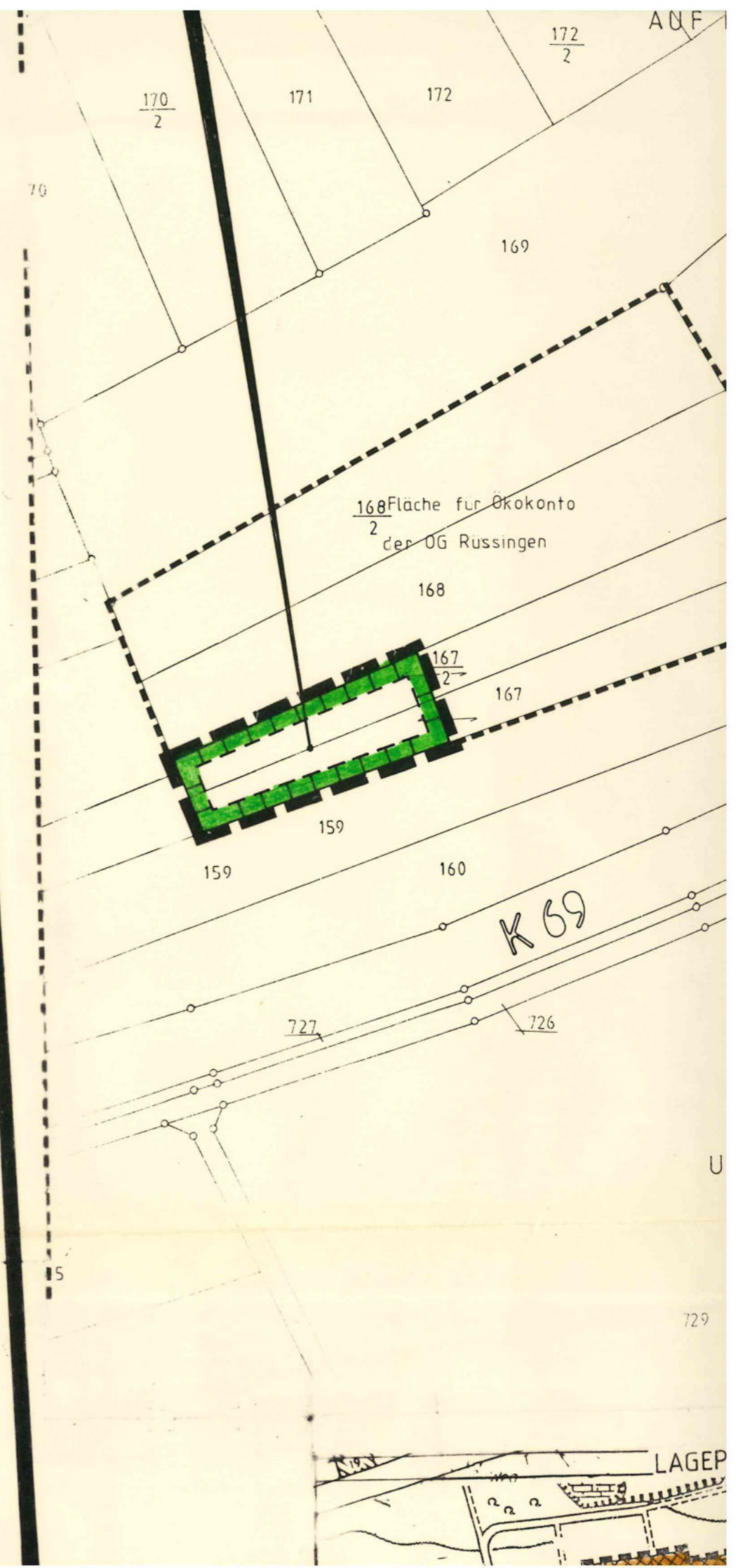
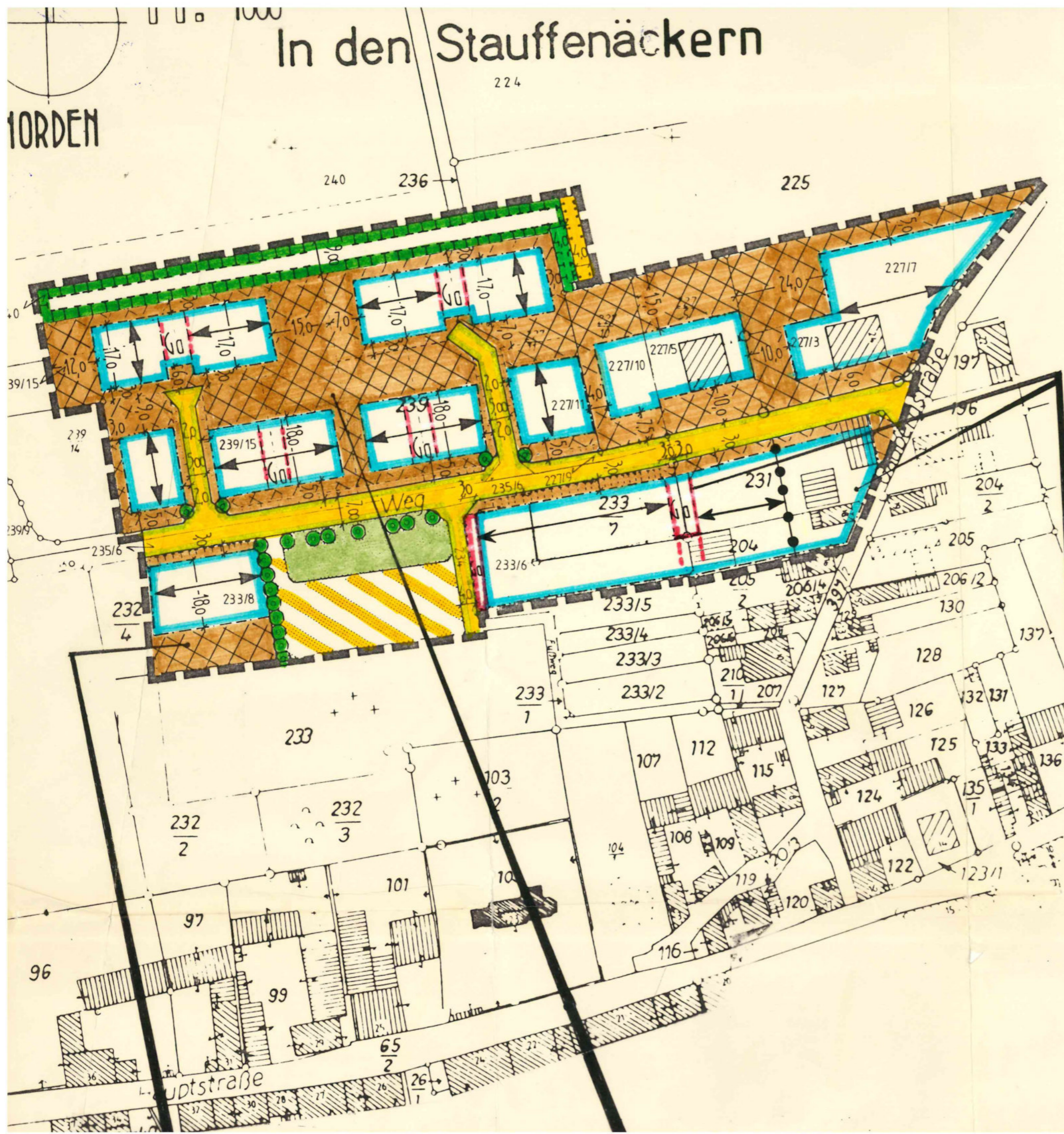


Ortsgemeinde Rüssingen

Bebauungsplan „Hinter der Kirche – Erweiterung I“


In den Stauffenäckern


NORDEN



DAS T G HINTER DER K

LEGENDE:

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB).

 DORFGEBIET (§9(1)Nr.1 BauGB; §5 BauNVO) mit eingeschränkter Nutzung (siehe textl. Festsetz. Nr. I.1)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§9(1)Nr.1 BauGB; §19 BauNVO)


0,6 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§9(1)Nr.1 BauGB; §20 BauNVO)


II ANZAHL DER VOLLGESCHOBE (§9(1)Nr.1 BauGB; §17(4) BauNVO)


e EINZELHÄUSER (§9(1)Nr.2 BauGB; §22(2) BauNVO)

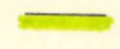
d DOPPELHÄUSER (§9(1)Nr.2 BauGB; §22(2) BauNVO)


d ABWEICHENDE BAUWEISE (§9(1)Nr.2 BauGB; §22(4) BauNVO)


 UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; (§9(1)Nr.2 BauGB; §23 BauNVO siehe hierzu auch textl. Festsetz. Nr. I.4 und I.5)

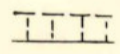
 UBERBAUBARE FLÄCHE FÜR GARAGEN (§9(1)Nr.4 BauGB)


 VERKEHRSFLÄCHE (§9(1)Nr.11 BauGB)

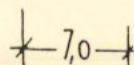
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§9(1)Nr.11 BauGB)


 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; hier: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ (§9(1)Nr.11 BauGB)

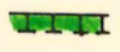
 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WENDEWEG (§9(1)Nr.11 BauGB)


 FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§9(1)Nr.26 BauGB)

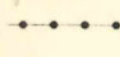
 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)Nr.2 BauGB); gleichzeitig auch: HAUPTFÜRSTRICHTUNG (§86 LBauO)

 7,0 TIEFEN-/BREITEN-/QUERSCHNITTSWERTE (alle Angaben in Meter)

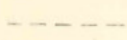
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Zweckbestimmung: PARKANLAGE (§9(1)Nr.15 BauGB)

 FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)Nr.20 BauGB; §17(2)Nr.2b LPf16)


 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME (§9(1)Nr.25b BauGB; §17(2)Nr.2b LPf16)

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16 (5) BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

 Parzellierungsvorschlag

240 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rüssingen besteht aus:

- zeichnerischen Festsetzungen

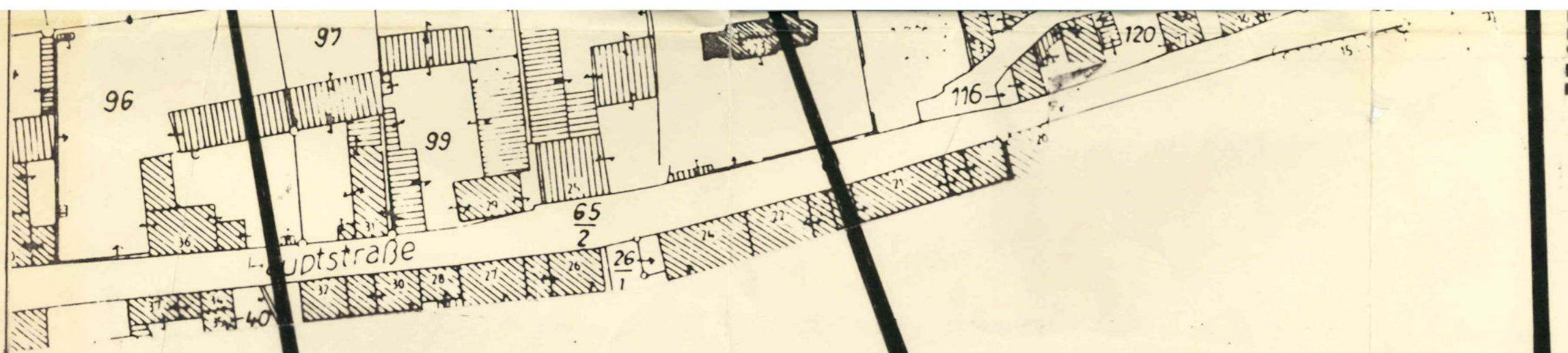
TTERSST

166

EM OTT

1:10000

B



MD _x	
0,4	0,6
II	ek

MD _x	
0,4	0,6
II	e

MD _x	
0,4	0,6
II	o



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

3. Bauweise

(§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22(2) 3ter Satz BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen ist für den überwiegenden Teil des Baugebietes eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Für einen Teil des Plangebietes ist neben den Einzelhäusern alternativ auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig, für einen weiteren Teil ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung zulässig. Der Abstand zur nicht bebauten Grundstücksgrenze muß mindestens 4,50 Meter betragen. Abstandsflächen, die sich infolge der Dachneigung ergeben, werden nicht auf die erforderliche Abstandsfläche angerechnet. Der Nachweis der erforderlichen Belüftung, Belichtung, Besonnung und des Brandschutzes ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

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

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

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

Nicht überdachte Stellplätze sind darüberhinaus auch im direkten Anschluß an die Strassenbegrenzungslinie und auf eine Tiefe von max. 12 Meter zulässig (§12(6) BauNVO).

6. Verkehrsflächen

(§9(1) Nr. 11 BauGB)

Artenauswahl der Strauch

Acer campestre
 Acer ginnala
 Amelanchier
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus padus
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Rosa nitida
 Rosa rugosa
 Rubus
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Alle angeführten Maßnahmen sind nach Baubeginn durchzuführen und

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt (§5 BauNVO). Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt (§1 Abs.5 BauNVO):

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. sonstige Wohngebäude
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, wie auch die gewerbliche Haltung von Großvieheinheiten und die Massentierhaltung - unabhängig von dem Genehmigungsvorbehalt nach §4 BImSchG (§1[5] BauNVO).

Alle nach §5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig (§1[6]Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§1 (1) Nr.1 BauGB; §17 BauNVO; §§19 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoße (Z) wird als Obergrenze mit $Z=II$ festgesetzt (§16 (4) BauNVO).

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird, abweichend von den Obergrenzen des §17(1) BauNVO, im gesamten Plangebiet mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt (entsprechend §17 BauNVO i. V. m. §19 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten Werte ist nicht zulässig (§19 (4) 3ter Satz BauNVO).

Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit $GFZ = 0,6$ festgesetzt (§17 (1) BauNVO i.V.m. §20 (2) BauNVO). Für die Ermittlung der GFZ sind alle Aufenthaltsräume des Gebäudes zu berücksichtigen (§20(3) 2ter Satz BauNVO).

Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird mit $TH_{max} = 6,40m$ festgesetzt. Bezugsgröße für die Ermittlung der Höhen ist für alle Gebäude, die an die Strasse "Hinter der Kirche" angrenzen die Oberkante der Strassendecke dieser Strasse. Für alle anderen Gebäude wird das Ermittlungsverfahren entsprechend, jedoch mit Bezugsgröße jeweilige Erschließungsstraße durchgeführt. Die ermittelte Traufhöhe beschreibt eine Ebene, die an keiner Stelle durch die Traufen des Gebäudes überschritten werden darf.

Die maximale Firsthöhe wird mit $FH_{max} = 10,70m$ festgesetzt. Das Ermittlungsverfahren entspricht dem der Traufhöhe.

grenze muß mindestens 4,50 Meter betragen. Abstände, die sich infolge der Dachneigung ergeben, werden nicht in die erforderliche Abstandsfläche angerechnet. Der Abstand zur erforderlichen Belüftung, Belichtung, Besonnung und Brandschutz ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9(1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

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

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §11 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auf den hierfür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§14(1) letzter Satz BauNVO).

Nicht überdachte Stellplätze sind darüberhinaus auch direkt an die Strassenbegrenzungslinie und mit einer Tiefe von max. 12 Meter zulässig (§12(6) BauNVO).

6. Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Verkehrsfläche ist als Mischprofil auszubilden und mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubauen. Im Strassenraum der Querspanne sind Bäume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung funktionaler Erfordernisse möglichst gleichmäßig auf der südlichen Strassenseite vorzunehmen.

7. Öffentliche Grünfläche

(§9 (1) Nr.15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche ist flächendeckend mit den unter Punkt 9. aufgeführten Baumpflanzungen zu begrünen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr.20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Plangrand (Teil "A") ist flächendeckend als Gehölzstreifen einseitig vorgelagertem Gras-/Krautsaum auszubilden durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Auch die zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil "B") ist den Eingriffsstellen (in Teil "A") zugeordnet. Es sind die Maßnahmen entsprechend dem Ergebnis des pflegerischen Planungsbeitrages durchzuführen. Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen

(§9 (1) Nr.25a BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen

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

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	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 mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen.

Der Gehölzstreifen innerhalb der Ausgleichsfläche "A" ist ausschließlich, Strauchpflanzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind bevorzugt aus nachfolgender Pflanzliste aufzubauen:

3. Bauweise

(§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22(2) 3ter Satz BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen ist für den überwiegenden Teil des Baugebietes eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Für einen Teil des Plangebietes ist neben den Einzelhäusern alternativ auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig, für einen weiteren Teil ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung zulässig. Der Abstand zur nicht bebauten Grundstücksgrenze muß mindestens 4,50 Meter betragen. Abstandsflächen, die sich infolge der Dachneigung ergeben, werden nicht auf die erforderliche Abstandsfläche angerechnet. Der Nachweis der erforderlichen Belüftung, Belichtung, Besonnung und des Brandschutzes ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

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

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

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

Nicht überdachte Stellplätze sind darüberhinaus auch im direkten Anschluß an die Strassenbegrenzungslinie und auf eine Tiefe von max. 12 Meter zulässig §12(6) BauNVO).

6. Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Verkehrsfläche ist im Mischprofil auszubilden und mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubauen. Im Strassenraum der Querspänge sind min. 6 Bäume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung funktionaler Erfordernisse möglichst gleichmäßig auf der südlichen Strassenseite vorzunehmen.

7. Öffentliche Grünfläche

(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche ist flächendeckend mit den unter Punkt 9. aufgeführten Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Plangebietsrand (Teil "A") ist flächendeckend als Gehölzstreifen mit einseitig vorgelagertem Gras-/Krautsaum auszubilden und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Auch die zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil "B") ist den Eingriffsstellen (in Teil "A") zugeordnet. Es sind die Maßnahmen entsprechend dem Ergebnis des Landespflegerischen Planungsbeitrages durchzuführen.

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster und zweiter Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen

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

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus 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 mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen.

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	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von nach Baubeginn durchzuführen und dauerhaft zu

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

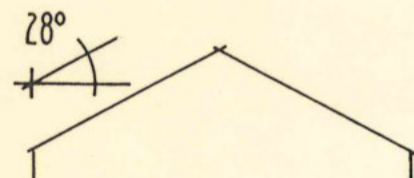
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §86(1) Nr. 1 LBauO)

1. Dachlandschaft

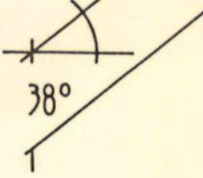
1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung 38° auszuführen.

MINDESTNEIGUNG



MAXIMALNEIGUNG

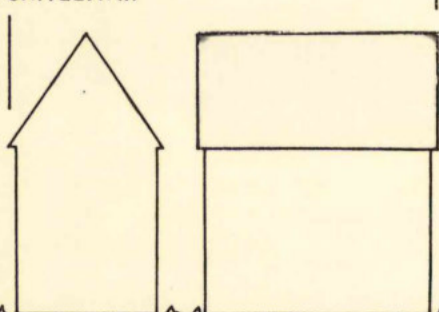


In dem Teilbereich des Plangebietes mit abweichender Neigung sind darüberhinaus Dachneigungen bis 50° z

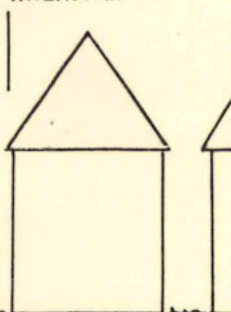
1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer

SATTELDACH



WALMDACH



1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturbraune Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden

1.4 Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können mehr überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. zum Dachabschluss.

grenze muß mindestens 4,50 Meter betragen. Abstandsflächen, die sich infolge der Dachneigung ergeben, werden nicht auf die erforderliche Abstandsfläche angerechnet. Der Nachweis der erforderlichen Belüftung, Belichtung, Besonnung und des Brandschutzes ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

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

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

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

Nicht überdachte Stellplätze sind darüberhinaus auch im direkten Anschluß an die Strassenbegrenzungslinie und auf eine Tiefe von max. 12 Meter zulässig §12(6) BauNVO).

6. Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Verkehrsfläche ist im Mischprofil auszubilden und mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubauen. Im Strassenraum der Querspänge sind min. 6 Bäume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung funktionaler Erfordernisse möglichst gleichmäßig auf der südlichen Strassenseite vorzunehmen.

7. Öffentliche Grünfläche
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche ist flächendeckend mit den unter Punkt 9. aufgeführten Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Plangebietsrand (Teil "A") ist flächendeckend als Gehölzstreifen mit einseitig vorgelagertem Gras-/Krautsaum auszubilden und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Auch die zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil "B") ist den Eingriffsstellen (in Teil "A") zugeordnet. Es sind die Maßnahmen entsprechend dem Ergebnis des Landespflegerischen Planungsbeitrages durchzuführen.

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

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

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster und zweiter Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen

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

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus 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 mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen.

Der Gehölzstreifen innerhalb der Ausgleichsfläche in Teil "A" ist ausschließlich, Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind bevorzugt aus nachfolgender Pflanzliste aufzubauen:

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa nitida
Rosa rugosa
Rubus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Liguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehdorn
Hundsrose
Glanzrose
Apfelrose
Brombeere
Salweide
Holunder
Wasserschneeball

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von nach Baubeginn durchzuführen und dauerhaft zu

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

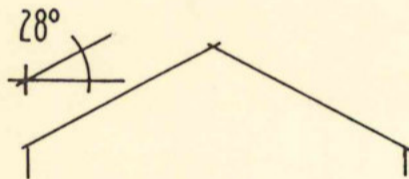
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §86(1) Nr. 1 BauO)

1. Dachlandschaft

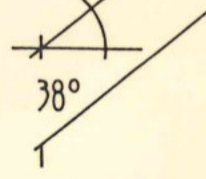
1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung 38° auszuführen.

MINDESTNEIGUNG



MAXIMALNEIGUNG

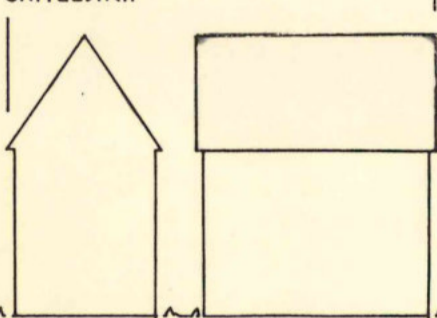


In dem Teilbereich des Plangebietes mit abweichender Neigung sind darüberhinaus Dachneigungen bis 50° zulässig.

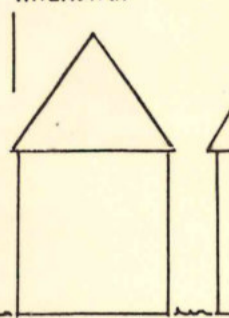
1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

SATTELDACH



WALMDACH

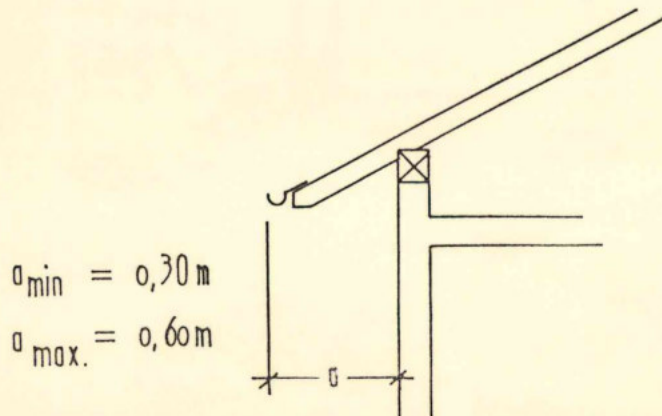


1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturbraune Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden.

1.4 Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,60m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. zum Giebelabschluss.



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	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

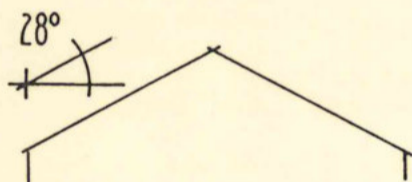
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §86(1) Nr. 1 LBauO)

1. Dachlandschaft

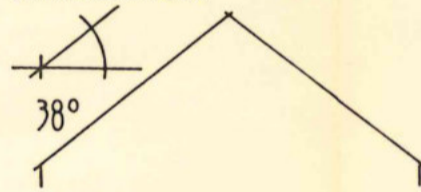
1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 28° bis 38° auszuführen.

MINDESTNEIGUNG



MAXIMALNEIGUNG

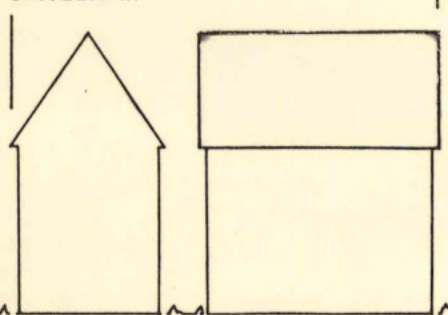


In dem Teilbereich des Plangebietes mit abweichender Bauweise sind darüberhinaus Dachneigungen bis 50° zulässig.

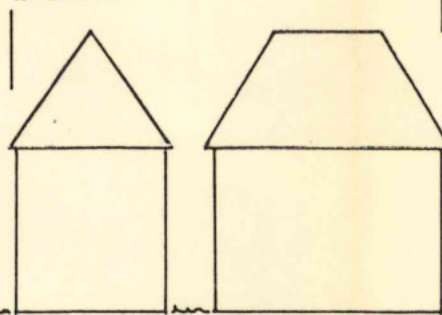
1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

SATTELDACH



WALMDACH



1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturrote bis naturbraune Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden.

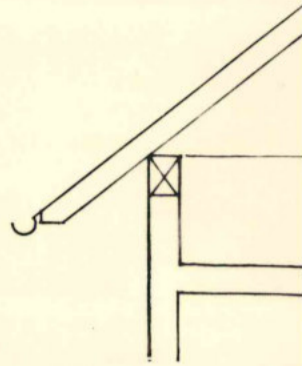
1.4 Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,60m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis zum Dachabschluß.

1.5 Dächer von Nebengebäuden
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten für die Nebengebäude.

2. Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich an der Oberkante der letzten Rohdecke der angrenzenden Gebäude.



3. Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Plangebiet ist grundsätzlich nach der Bauordnung (LBauO) zu erfolgen.

4. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Grundstücksabgrenzung sind Einfriedungen errichtet werden. Mauerhöhen bis 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe bis 1,80m nicht überschreiten. Die Einfriedung ist zur Strassenseite hin zu orientieren. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendung von Sträuchern und Lattenzäunen zur Einfriedung.

5. Vorgärten

Lager- und sonstige Arbeitsflächen im Vorgarten sind nicht zulässig.

6. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen mit Holz (Profilblech) oder Naturstein bzw. natürlichen Natursteinen verkleidet sein. Unzulässig sind Fachwerkkonstruktionen. Außenwandflächen ab 40qm ohne Witterungsschutz sind mit einem Flächenanteil von mindestens 20% zu bepflanzen.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §86(1) Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind mit einer Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Die Anlage ist baum- und strauchpflanzungsorientiert zu gestalten.

Die Bepflanzungen sind spätestens nach Fertigstellung der ersten Bauarbeiten zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Allgemein gilt, daß die Pflanzungen der Sträucher den Gütebestimmungen der Landschaftsentwicklung, Landschaftspflege entsprechen müssen.

III HINWEISE

- Funde im Sinne des §16 DSchPflG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden.
- Es wird dringend empfohlen, bei Verdacht auf Grundwassererhöhungsanlagen zu installieren. Verwendung von Toilettenspülung und Gartenbewässerung, nach Prüfung der Regenwasserversickerung zu vermeiden.
- Zum Schutz der Trinkwasserressourcen sind Niederschlagswassersammelbehälter zu installieren. Verwendung von Toilettenspülung und Gartenbewässerung, nach Prüfung der Regenwasserversickerung zu vermeiden.

IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 (5) GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen des Bebauungsplans verstößt, hat die Ordnungswidrigkeit begangen.

Abstandsflächen, werden nicht auf... Der Nachweis Besonnung und des... zu erbringen.

... durch die zeichnen... bestimmt.

... im Sinne §14... sind nur... überbaubaren... Satz BauNVO und

... aus auch im di... nie und auf eine... (NVO).

... Fläche ist im... Betonsteinpflas... ange sind min. 6... unter Beachtung... schmäßig auf der

... Fläche ist flä... führten Baum- und

... lege und zur

... lege und zur Ent... chen Plangebiets... hölzstreifen mit... auszubilden und... en.

... zum Schutz, zur... und Landschaft... "A") zugeordnet... bnis des Landes... en.

... von zwei Jahren... rchzuführen und

... gestellten Bäume... Bäume erster und... ten kann gering... ieflich folgende

... anie... astanie

... latane

... im erster Ordnung

... nsfläche in Teil... auf den privaten... as nachfolgender

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa nitida
Rosa rugosa
Rubus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Liguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehdorn
Hundsrose
Glanzrose
Apfelrose
Brombeere
Salweide
Holunder
Wasserschneeball

Alle angeführten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

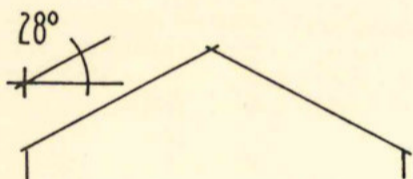
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §86(1) Nr. 1 LBauD,

1. Dachlandschaft

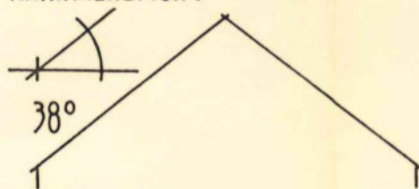
1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 28° bis 38° auszuführen.

MINDESTNEIGUNG



MAXIMALNEIGUNG

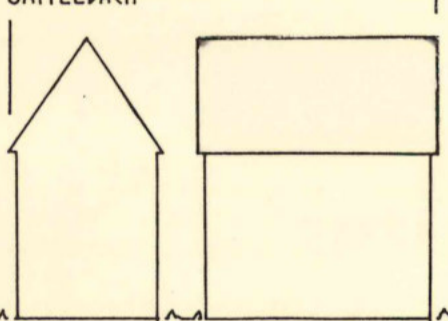


In dem Teilbereich des Plangebietes mit abweichender Bauweise sind darüberhinaus Dachneigungen bis 50° zulässig.

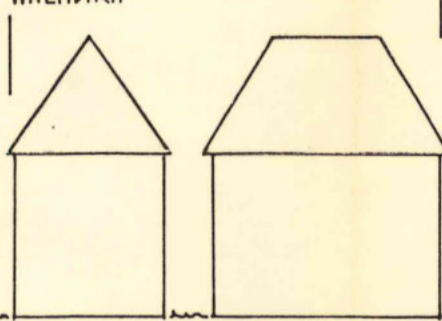
1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

SATTELDACH



WALMDACH



1.3 Dacheindeckung

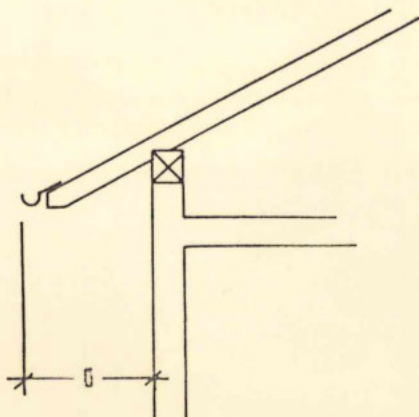
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturrote bis naturbraune Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden.

1.4 Dachüberstand

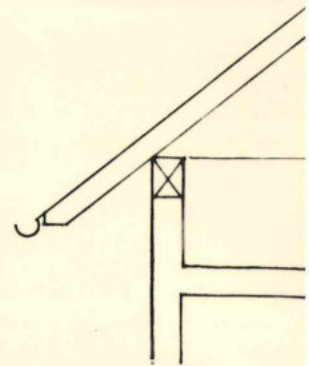
Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,60m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis zum Dachabschluss.

$$a_{\min} = 0,30 \text{ m}$$

$$a_{\max} = 0,60 \text{ m}$$



... sig. Die Kniestockhöhe bestimm... Oberkante der letzten Rohdecke... schwellen.



3. Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Rah... ordnung (LBauO) ist grundsätzlic

4. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten... friedungen errichtet werden. Mauer... Höhe bis 0,50m zulässig. Die Gesa... 1,80m nicht überschreiten. Die... o.ä. ist zur Strassenseite hin r... Besonders hingewiesen wird auf die... Sträuchern und Lattenzäunen zur

5. Vorgärten

Lager- und sonstige Arbeitsflä... Vorgärten nicht zulässig.

6. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müs... Verkleidung mit Holz (Profilbret... oder Naturstein bzw. natürlichen... lien ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind Fachwerkimitate... Formen der Wandverkleidung. Außenwandflächen ab 40qm ohne W... Flächenanteil von mindestens 20%

7. Gestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §86(1) Nr. 1

Die nicht überbaubaren Grundstü... oder Grünanlage anzulegen und zu... zugt Baum- und Strauchpflanzung... orientiert sich an den unter I. 1

Die Bepflanzungen sind spätest... nach Fertigstellung der ersten... zu pflegen und dauerhaft zu erha

Allgemein gilt, daß die Pflanz... Sträucher den Gütebestimmungen... Landschaftsentwicklung, Landschl... sprechen müssen.

III HINWEISE

1. Funde im Sinne des §16 DSchP... DSchPflG unverzüglich der De... bandsgemeindeverwaltung oder... zuzugehen.

2. Es wird dringend empfohlen, ... gungsdruckes im Trinkwassern... erhöhungsanlagen zu installie... Verwendung von Toilettenspül... des Leitungsquerschnittes im

3. Zum Schutz der Trinkwasserre... des Niederschlagswassers wir... zisternen und die Verwendung... Toilettenspülung und Gartenb... wasserschutz, nach Prüfung der... die Regenwasserversickerung... empfohlen.

IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 (5) GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig... des Bebauungsplans verstößt, har... mit einer Geldbuße bis zu zehn... werden.

IV INKRAFTTRETEN

(§12 BauGB)

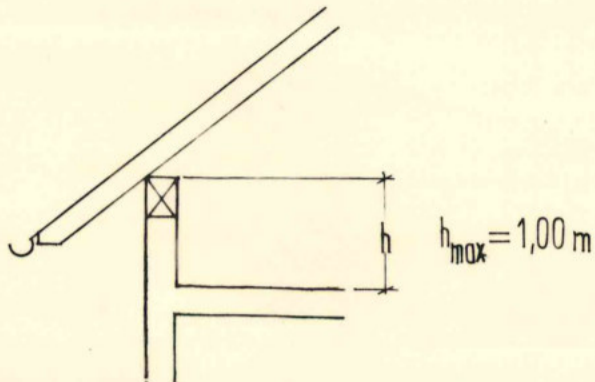
Dieser Bebauungsplan tritt mi... Kraft.

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 maximal 1,00m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwelle.



3. Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der gültigen Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m 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.

5. Vorgärten

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

6. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilbretter, Stülpschalung, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Materialien ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art und sonstige Formen der Wandverkleidung.

Außenwandflächen ab 40qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §86(1) Nr.3 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 an den unter I.9. aufgeführten Arten.

Die Bepflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Allgemein gilt, daß die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen.

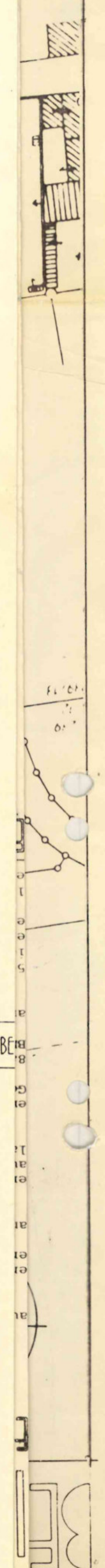
III HINWEISE

1. Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
2. Es wird dringend empfohlen, zur Sicherung des Versorgungsdruckes im Trinkwassernetz in den Gebäuden Druckerhöhungsanlagen zu installieren. Zusätzlich wird die Verwendung von Toilettenspülkästen und die Vergrößerung des Leitungsquerschnittes im Trinkwassernetz angeraten.
3. Zum Schutz der Trinkwasserreserven und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Bau von Regenwasserzisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B.: Toilettenspülung und Gartenbewässerung) und zum Grundwasserschutz, nach Prüfung der nachbarschaftlichen Belange, die Regenwasserversickerung auf den privaten Freiflächen empfohlen.

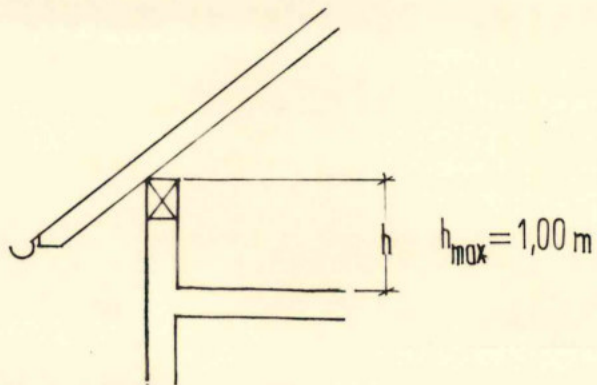
IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 (5) GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann



sig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwelle.



3. Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der gültigen Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m 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.

5. Vorgärten

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

6. Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilbretter, Stülpschalung, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Materialien ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art und sonstige Formen der Wandverkleidung.

Außenwandflächen ab 40qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§9(4) BauGB i.V.m. §86(1)Nr.3 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 an den unter I.9. aufgeführten Arten.

Die Bepflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Allgemein gilt, daß die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher den 'Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V.' entsprechen müssen.

III HINWEISE

1. Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
2. Es wird dringend empfohlen, zur Sicherung des Versorgungsdruckes im Trinkwassernetz in den Gebäuden Druckerhöhungsanlagen zu installieren. Zusätzlich wird die Verwendung von Toilettenspülkästen und die Vergrößerung des Leitungsquerschnittes im Trinkwassernetz angeraten.
3. Zum Schutz der Trinkwasserreserven und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Bau von Regenwasserzisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B.: Toilettenspülung und Gartenbewässerung) und zum Grundwasserschutz, nach Prüfung der nachbarschaftlichen Belange, die Regenwasserversickerung auf den privaten Freiflächen empfohlen.

IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§24 (5) GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

IV INKRAFTTRETEN

(§12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

