

Ortsgemeinde Rüssingen

Bebauungsplan „Ober dem Krieteiner Weg“

ORTSGEMEINDE RÜSSING

BEBAUUNGSPLAN "OBER DEM KRISTEINER"



Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!)

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 – 11 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1 WO maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude oder Betriebsgrundstück

Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

GRZ 0.7 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6.0 Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe über Gelände

FH 8.5 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe über Gelände

Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

--- Baugrenze

FD/gD Flachdach/geneigtes Dach mit zulässiger Dachneigung
0° – 30°/40°

↔ Stellung der baulichen Anlagen, zwingend festgesetzte Firstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anschluss anderer Flächen

W Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch

M Mischwasserkanal



Hauptversorgungsleitung oberirdisch

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Verkehrsleitgrün

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Aussengebietswasserrückhaltetaschen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



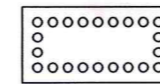
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung/Entwicklung von Brachflächen



Extensiv genutztes Grünland



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

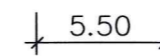


Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Bemaßung (Angaben in Meter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Böschung



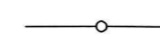
Höhenlinie

1358/4

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenze

**Bebauungsplan „Ober dem
Krieteiner Weg“ der Ortsgemeinde
Rüßingen**

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde Rüssingen
Bebauungsplan „Ober dem Kristeiner Weg“
Proj.Nr. 2004-21

A-1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GEe) wird hinsichtlich seiner Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Ausstellungsräume. Zulässig sind auch Verkaufsräume und Einzelhandelsbetriebe, sofern sie eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind auch die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bauungsplangebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, werden im GE 6,0 m festgesetzt.

1.2.4 Als Höchstgrenze der Firsthöhe, gemessen in der Mitte der geländebezogenen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Firsthöhe, wird im GE 8,5 m festgesetzt.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude bzw. pro Betriebsgrundstück beschränkt.

1.4 Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 1.4.3 Die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen der baulichen Anlagen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, die sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.5.1 Je Wohnung sind 1,5 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
Je Büro- oder Verwaltungsgebäude ist jeweils 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen.
Je Betriebsgrundstück ist jeweils 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte nachzuweisen.
Je 30 m² Verkaufsfläche ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.6.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind, sofern nicht Bestand, mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Boden-deckern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.6.2 Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden spätestens 1 Jahr nach dem Ende des Straßenbaues von der Ortsgemeinde Rüssingen durchgeführt.

1.7 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Das auf den privaten Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen entweder in Form begrünter Mulden, die pro 100 m² Dachfläche oder versiegelter Fläche 2,5 m³ Volumen zur Verfügung stellen müssen oder als Zisterne, mit ganzjährig gesicherter Brauchwassernutzung, die pro 100 m² Dachfläche oder versiegelte Fläche 5,0 m³ Fassungsvermögen haben müssen oder in vergleichbaren Anlagen zurückzuhalten. Zulässig ist auch eine Kombination verschiedener Anlagen.

Sofern Teichanlagen im Gebiet errichtet werden, kann das erforderliche Rückhaltevolumen auch in Zusammenhang mit diesen Anlagen nachgewiesen werden.

Die Notüberläufe der Rückhalteeinrichtungen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.7.2 Der Vollzug der Festsetzungen gem. 1.7.1 wird seitens der Ortsgemeinde Rüssingen in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG)

1.8.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

1.8.2 Die als Streuobstwiese ausgewiesene Fläche ist mit Gehölzen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen, mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen.

1.8.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde durchgeführt.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche im GE sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Es ist zulässig, als Alternative zur Gehölzpflanzung, je 20 m² Wandfläche flächig oder 10 m² Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

1.9.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m² mit Bäumen (~ 2 %), Heistern (~ 8 %) und Sträuchern (~ 90 %) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.9.3 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände, Brach- und Grünflächen sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.9.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.9.5 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A.: Einzelbäume:
- | | |
|----------------|--------------------|
| I. Ordnung | |
| - Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| - Feldulme | (Ulmus minor) |
| - Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| - Winterlinde | (Tilia cordata) |
| II. Ordnung | |
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Birke | (Betula pendula) |

- B.: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hundsröse (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
- C.: Wandbegrünung:
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Echter Wein (Vitis-Hybriden)
 - Clematisarten (Clematis spec.)
- D.: Bodendecker:
- Immergrün (Vinca minor)
 - Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
 - Johanniskraut (Hypericum calycinum)
 - Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
 - Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)
 - Lavendel (Lavendula angustifolia)
 - Rose (Rosa spec.)
- E.: Hochstämmige Obstbäume:
- Süßkirsche (Prunus avium),
alte heimische Sorten
 - Apfel (Malus domestica),
alte heimische Sorten
 - Birne (Pyrus communis),
alte heimische Sorten
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Walnuss (Juglans regia)

- 1.9.6 Grasmischung zur Einsaat der extensiv genutzten Grünflächen und Wiesen; in Anlehnung an RSM 7

Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	10 %
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	10 %
Horstrotschwingel	<i>Festuca rubra commutata</i>	20 %
Rotschwingel	<i>Festuca rubra rubra</i>	20 %
Gemeiner Schwingel	<i>Festuca ovina</i>	25 %
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	5 %
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>	10 %

Die Aussaatmenge beträgt 20 kg/ha.

- 1.9.7 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm.

- 1.9.8 Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.

**A-2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

- a) bei Betriebsgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer.
Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad
- b) bei betriebszugehörigen Wohngebäuden oder Nebengebäuden Flachdächer
und geneigte Dächer bis max. 40 Grad.

Flachdächer und geneigte Dächer sind, sofern keine Dachbegrünung erfolgt, in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, kleinformatischen Faserzementplatten, blendenden Metalloberflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä..

Die Außenwände sind, sofern nicht in Naturstein ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich zu versehen. Grelle Farben und die Farbe „reinweiß“ sind unzulässig.

2.1.3 Anschüttungen

Anschüttungen sind nur zur Erzielung der zulässigen Traufhöhe zulässig. Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen. Neigung flacher 1 : 1,5. Die Grenzen der Baugrundstücke markieren den Böschungsfuß evtl. notwendiger Aufschüttungen.

2.1.4 Einfriedungen

Im GE dürfen Zäune, Mauern oder Hecken die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Das äußere Erscheinungsbild hat sich in Form, Größe und Farbe der Umgebung anzupassen.

2.1.6 Im GE ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter **Freiflächengestaltungsplan** auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Ortsgemeinde abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

2.2 Abstandsregelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Eine Unterschreitung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände ist unzulässig.

2.2.2 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2.3 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

3.0 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

3.1 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der gewerblichen Bauflächen (ca. 4.800 m² x 0,7) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.5.2, 1.8.1, 1.9.1, 1.9.3, 1.9.4 und 1.9.8 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

- die Festsetzungen gem. 1.8.2 und 1.8.3 sowie 1.9.5 – 1.9.7, die geplante Streuobstwiese mit einem Flächenanteil von ca. 2.000 m² betreffend sowie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 750 m²) gem. 1.9.2 und 1.9.5 – 1.9.7.

3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentliche Flächen in Zusammenhang mit der Verbreiterung des Kristeiner Weges und der Neuanlage der Gewerbeflächenzuwegung (ca. 1.500 m² Gesamtfläche abzüglich ca. 1.250 m² Bestand) werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

- geplantes Verkehrsbegleitgrün (ca. 20 m²) gem. 1.6.1 und 1.6.2 sowie 1.9.5 – 1.9.7 sowie
- geplante Streuobstwiese mit einem Flächenanteil von ca. 250 m² gem. 1.8.2 und 1.8.3 sowie 1.9.5 – 1.9.7.

4.0 Hinweise

4.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Kirchheimbolanden oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.

4.2 Die ausführenden Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.

4.3 Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern.

4.5 Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.

- 4.6 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 4.7 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.8 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 4.9 Die Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 4.10 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
- 4.11 Auf den Streuobstwiesen, den Wiesen, wie auch den öffentlichen Grünflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.

Aufgestellt: November 2004
Ergänzt: April 2005

Rüssingen, den

I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

.....
Ortsbürgermeister