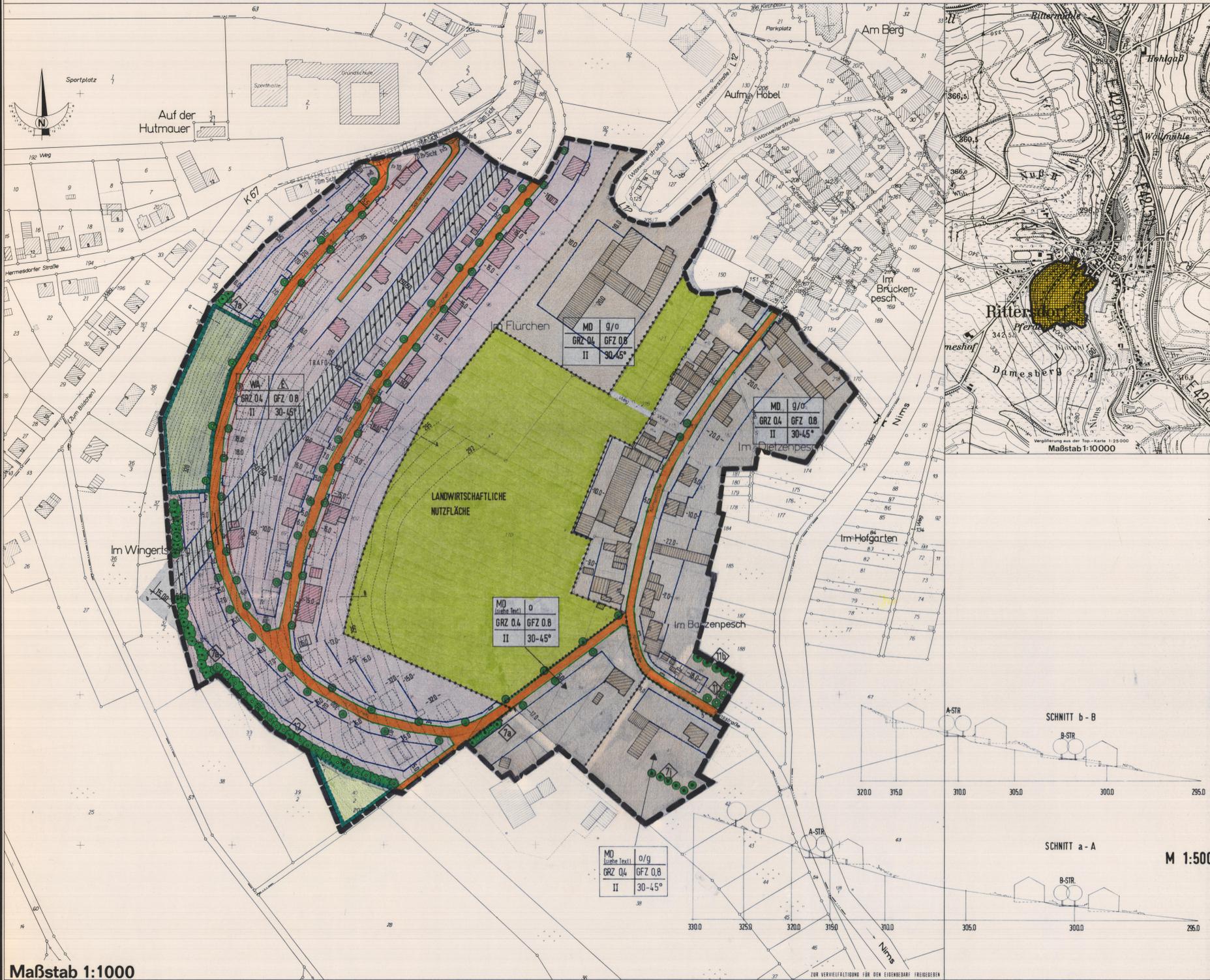


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE RITTERSDORF

## Teilgebiet „Im Flürchen - Wingertsberg“



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- A. Art und Maß der baulichen Nutzung
- Das Baugelbiet setzt sich zusammen aus einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Die Regelungen der §§ 4 und 5 BauNVO gelten aufnahmslos. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 wird auf den Bereichen der im Baugelbiet liegenden Parzellen Nr. 38, 39, 40 und 41 eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen. Demgemäß sind im Bereich der Parzellen 38, 39 und 40 nur Nutzungen entsprechend des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, während im Bereich der Parzelle Nr. 41 die Art der Nutzungen auf die des § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO beschränkt werden.
  - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan dargestellten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- B. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
- Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan in graphischer Form getroffen. Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die vorgegebene Flurrichtung. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen. Die Dachformen werden auf Satteldach und Krüppeldach beschränkt. Ausnahmeweise können Mischformen zugelassen werden. In Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dagegen können die Errichtung des Bauesatzes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmeweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine weiteren Flächen festgesetzt sind.
- C. Gestalterische Festsetzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen
 

Gebäude, die in Hanglagen erstellt werden, dürfen teilweise nur zweigeschossig in Errichtung treten. Wird jedoch, durch die Geländeform bedingt, verlorenes Mauerwerk unterhalb der Kellerstufe erforderlich, ist dieses durch Auffüllung der Sicht zu entziehen.
  - Dächer
    - 2.1 Dachneigungen und Dachgauben sind auf der selben Dachfläche nicht zulässig.
    - 2.2 Auch mehrere Dachgauben und Dachneigungen dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
    - 2.3 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Giebel einhalten.
    - 2.4 Für die Dachneigung sind schwarze Pappen als Obersicht und glasierte Materialien nicht zulässig.
  - PKW - Stellplätze und Garagen
 

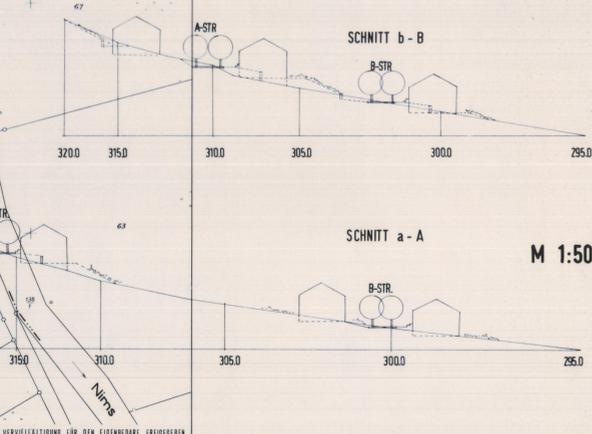
Der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,0 m sofern nicht durch Eintragung im Plan anders festgelegt ist. Vor Garagen Einfahrten und privaten Einstellplätzen ist die Anbringung von Toren, Ketten oder ähnliche Arten von Absperrungen unzulässig.
  - Außenanlagen
    1. Die straßenseitigen Außenanlagen sind als Zier- oder Bauergärten anzulegen.
    2. Die im Plan dargestellten Baumplantagen auf den privaten Grundstücken entlang des Straßenraumes sind mit Laubbuchstämmen der Pflanzgröße 3. xv 12-14 zu bepflanzen. Geeignete Arten: Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere.
    3. Die Verwendung von Nadelgehölzstämmen in öffentlichen und privaten Raum ist bis zu 10 der Gesamtbeplantung zulässig.
    4. Hecken aus Nadelholz sind unzulässig.
    5. Erforderliche Straßenseitungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden. Die Böschungen sind gegen Krutschlag zu befestigen. Bei Grundstücken talseitig der Straße kann die Böschung im Bereich der Vorgärten zugeschnitten werden. Bei Grundstücken bergseitig der Straße kann die Böschung ganz oder teilweise abgegraben oder durch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m ersetzt werden.
    6. Als seitliche Einriedung sind lebende Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
    7. In Bereichen von Straßenkreuzungen und -einmündungen sind sichtsichernde Pflanzungen und Einriedungen über 0,70 m über Straßenebene unzulässig; Laubbuchstämmen mit Kronenunterkante mindestens 2,50 m können gepflanzt werden.
  - Ausnahmen
 

Ausnahmeweise können Erker und Balkone mit einer Ausladung bis max. 1,20 m auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.
  - Hinweise
 

Bei geschlossener Bauweise sind die Brandmauern jeweils um die Höhe des Versatzes zum tieferliegenden Nachbargebäude bis auf dessen notwendige Fundamenteis zu gründen.

Der im Plan dargestellte Schutzstreifen parallel zur 20 KV Freileitung muß von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden.

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Gartenstraße und neuer Erschließungsstraße in die K 67 sind gemäß den Regelungen unter E 7 freizuhalten.
- H. Grünordnerische Festsetzungen
- Die im Plan gekennzeichneten Baumhecken Nr. 7 a und die Obstbäume Nr. 7 j sind zu erhalten und als Grünlemente in die Grundstücksgestaltung mit einzubeziehen.
  - Zur Einbindung des Planungsbereiches in die Landschaft wird die Anpflanzung eines Gehölzstreifens von mindestens 5 m Breite im Bereich der Kennflächen 11 und 12 festgesetzt. Die Anpflanzung hat nach dem Schema "Ortsrand" (siehe Anlage 1 der Begründung) zu erfolgen. Pflanzengröße: Bäume: 2 xv 8-10 oder 10-12 Sträucher: 2 xv 60-100
  - Geeignete Pflanzenarten: Bäume: Stieleiche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Vogelbeere, Walnus; Straucher: Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Wasserschneeball, Kornelrösche, Hartriegel, Hasel, schwarzer Holunder, Salweide, Faulbaum, Feldahorn; Die Hecke 11 b ist in den Gehölzstreifen mit einzubeziehen.
  - Als Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes werden die Parzellen Nummer 40/1, 40/2, 50, 51 und 52 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Bereich der Parzellen Nummer 51 und 52 sind die bestehenden Obstgehölze zu erhalten. Die Wiesennutzung ist durch extensive Pflegemaßnahmen zu sichern. Im Bereich der Parzellen Nummer 40/1 und 40/2 ist die Beibehaltung der jetzigen extensiven Nutzung z. B. durch Scharfhaltung oder einmalls jährliche Mahd zu sichern.



Maßstab 1:1000

1. Art der baulichen Nutzung		2. Maß der baulichen Nutzung		3. Besondere Bauweisen, Baugrenzen		4. Einrichtungs- und Anlagenplan zur Verweisung mit Grün- und Dienstleistungsflächen für den Gemeinbedarf und privaten Bereich		5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die wichtigen Hauptverkehrswege		6. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		7. Flächen für die Landschaft und für die Forstwirtschaft		8. Hauptversorgungs- und Versorgungsanlagen		9. Grünflächen		10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung der Wasserentlastung		11. Flächen für Aufstellungen, Abbräunungen und die Regelung der Wasserentlastung		12. Flächen für die Landschaft und für die Forstwirtschaft		13. Flächen für die Landschaft und für die Forstwirtschaft		14. Regelungen für die Baueinfügung in den Ortsrand und für städtebauliche Sondereingriffe		15. Sonstige Flächen		16. Sonstige Flächen	
W	Wohngebiet	GRZ 0.4	GFZ 0.8	II	30-45°	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan		Beschluss		Genehmigt		AUSFERTIGUNG	
1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 29.07.1986 (Bundgesetzblatt Nr. 19 S. 2333), Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.07.1999 (Bundgesetzblatt Nr. 21 S. 1999) (1. v. d. R.), Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.1999 (Bundgesetzblatt Nr. 21 S. 1999) (1. v. d. R.), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 6 bis 12, 30.	Es wird beschlossen, daß die Flurkarte mit ihren Grenzen und Beschränkungen als Liegenschaftskarte anerkannt wird.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 27 Abs. 1 BauGB genehmigt.