

### **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“**

## **TEIL B - TEXT**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

**1. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Entlang der Baulinien sind Vor- und Rücksprünge einzelner Bauteile wie Erker, Nischen usw. bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

**2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist nicht zulässig:

- die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
- die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

**3. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 Die mit a gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung eines öffentlichen Weges vom Marktplatz zur Straße „Am Ruthenberg“ sowie einem Fahrrecht für Versorgungsfahrzeuge mit einer Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 m und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

3.2 Die mit b und c gekennzeichneten Flächen dienen zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung eines öffentlichen Weges zwischen Marktplatz und Otto-Dix-Straße. Die mit c gekennzeichnete Fläche dient darüber hinaus auch der Begründung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger im Baugebiet 3 zum Zwecke der Grundstückserschließung.

**4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Stellplatzanlagen ist mindestens für jeweils 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

1. **DACHFORMEN**  
Im gesamten Plangebiet sind Abweichungen von den festgesetzten Dachformen ausnahmsweise zulässig, sofern Haus- und Gebäudegruppen gleichzeitig errichtet werden.
2. **AUSSENWAND- UND DACHMATERIALIEN**  
Für zusammenhängende Haus- und Gebäudegruppen sind jeweils gleiche Außenwand- und Dachmaterialien zu verwenden.
3. **ANTENNENANLAGEN**  
Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
4. **GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN**  
Die Pflanzflächen (Baumscheiben) auf Stellplatzanlagen sind mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren und Anfahren zu schützen.