

**Teil B**  
**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die max. Traufhöhe (bergseitig und talseitig) und Wandhöhe (talseitig) der baulichen Anlage festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Unterer Bezugspunkt der max. Traufhöhe ist Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut gemessen in der jeweilige Gebäudemitte.

Nutzungsschablone	Höchstmaße			
	A	B	C	D
Grundflächenzahl	0,4			
Geschoßflächenzahl	0,6			
Zahl der Vollgeschosse	II			
Max. Traufhöhe	7,00 m (talseitig)	4,00 m (bergseitig)	7,00 m	7,50 m
Max. Wandhöhe	-	7,75 m (talseitig)	8,00 m (talseitig)	-

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**  
Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**  
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs.3 BauNVO).
- 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.
- 1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen.  
Gebäude bis zu 50 m<sup>3</sup> (z. B. Gerätehäuser) gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig, soweit sie höchstens ein Vollgeschoß aufweisen.
- 1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**  
Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
- 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (20 kV-Schutzstreifen) § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**  
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Neumühle“.
- 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**  
Die Planstraße wird lt. Plan erstellt und als Mischfläche ausgebaut.

**1.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Neumühle“:

- Wirtschaftsweg

**1.11 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Neumühle“:

- Trinkwasserleitung

**1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden lt. Plan angeordnet.

**1.13 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)**

Die abflusslosen Regenwassermulden werden lt. Plan angeordnet.

**1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden nicht angelegt.

# Anlage B2

Bebauungsplan

„Neumühle“

in der  
Ortsgemeinde Rutsweiler am Glan

- Planzeichnung Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
- Fachbeitrag Naturschutz -
- Fachbeitrag Naturschutz Bestands- und Konfliktplan -
  - Fachbeitrag Naturschutz Maßnahmeplan -
  - Fachbeitrag Naturschutz Ersatzmaßnahmeplan -
- Geltungsbereich -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)**

### **2.1 Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Erlaubt sind alle geeigneten Dächer. Tonnendächer sind unzulässig. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m<sup>2</sup> sind auch ausnahmsweise flachgeneigte Dächer unter 22° zulässig.

### **2.2 Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen. An Garagen und Nebenanlagen sind Dächer unter 22° zulässig.

### **2.3 Kniestöcke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Traufhöhen zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben sollen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

### **2.5 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Stark reflektierende bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Weiche Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig. Solardächer sind zugelassen.

### **2.6 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBauO)**

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

## **2.7 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Straßenseitig ist die Einfriedung nur hinter der Stauraumtiefe von 3,00 m in Höhe der Baugrenze zulässig. Ihre max. Höhe darf max. 0,80 m über OK natürliches Gelände betragen. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über OK natürliches Gelände erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

## **2.8 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)**

Zwischen Garage/überdachtem Stellplatz und Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.