

Betr.: Bebauungsplan Buchen "Hollerbacherstraße IVc/I"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausfertigung

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Der räumliche Geltungsbereich des Baugebietes ist im Lageplan Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 3 festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.(1) Ziff.1 BBauG)

Im Planungsgebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind im Lageplan M 1 : 500, Anlage 3, durch Nutzungsschablonen gekennzeichnet.

2.1 Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen (WR) § 3 BNVO

2.1.1 Zulässig sind im reinen Wohngebiet

2.1.2 Wohngebäude

2.1.3 Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2.2 Das allgem. Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (WA) § 4 BNVO

2.2.1 Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet

2.2.2 Wohngebäude

2.2.3 Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2.2.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.3 Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 (3) BNVO) zugelassen werden

2.3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.3.2 Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke

2.4 Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 (3) BNVO)

2.4.1 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.4.2 Gartenbaubetriebe

2.4.3 Tankstellen

2.4.4 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen-

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG. u. § 16 BNVO)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes als Höchstwert festgesetzt (s.Anlage 3)

3.2 Die Grundflächenzahlen sind durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes als Höchstwerte festgesetzt. (s.Anlage 3)

3.3 Die Geschoßflächenzahlen sind durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes als Höchstwerte festgesetzt. (s.Anlage 3)

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (BBauG. § 9 Abs.(1) Ziff.2)

4.1 Bauweise (§ 22 BNVO)

Im Planungsgebiet wird nördlich der Straße "A" und "B" sowie südlich der Straße "A" und "C" die offene Bauweise in Form von Einzel- u. Doppelhäusern festgesetzt. Beidseits des Wohnweges Nr.11 wird die offene Bauweise in Form von Einzel- u. Doppelhäusern sowie von Hausgruppen bis zu 50 m Länge festgesetzt. Beidseitig des Wohnweges Nr.12 u. westl. des Wohnweges Nr.13 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im übrigen gelten die Eintragungen der Nutzungsschablonen im Bebauungsplan (Anlage 3).

- 4.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen. § 9 BBauG.
(1) 2, § 23 BNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagengrenzen im Bebauungsplan festgesetzt (s.Anlage 3).

- 4.2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch Plansymbole, welche für die Firstrichtung und die Gebäude längsachse gelten, festgesetzt (s.Anlage 3)

- 4.2.3 Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Abstellplätze, gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. LBG § 13 (1)
Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen verwendet werden. LBO § 111 (1) 6
-

5. Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG.)

- 5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Teilgebieten des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt.

- 5.1.1 Teilgebiete mit Einzelhausbebauung, allgemein:
Mindestgröße = 500 m²

- 5.1.2 Teilgebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung, allgemein:

Mindestbreite = 10 m

Mindesttiefe = 25 m

- 5.1.3 Teilgebiete mit Hausgruppen, allgemein:

Mindestbreite = 6 m

Mindesttiefe = 25 m

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauGes.

- 6.1 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen allgemein zulässig, mit Ausnahme im Bereich von Sichtwinkelflächen.

7. Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBauG. §§ 15 u. 111 LBO

7.1 Die Sockelhöhe der Gebäude (SH) wird auf max. 0,75 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände vor Ausführung jeglicher Bauarbeiten festgelegt. Der Höhenplan des Bebauungsplanes mit Straßen-Längs- und Querschnitten wird dem Bebauungsplan nachrichtlich angelegt. (Anlage 6 u. 7)

7.2 Die max. Gebäudehöhen gemessen ab natürlichem Gelände werden wie folgt festgesetzt LBO § 111 (1) 8, 9

7.2.1 Firsthöhen (FH)

1-geschossig; 2-geschossig

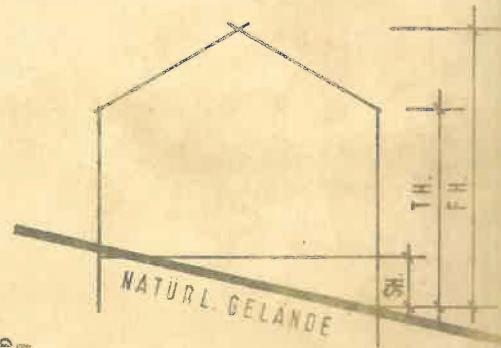
7,5 m 10,5 m

7.2.2 Traufhöhen (TH)

1-geschossig; 2-geschossig

3,5 m 6,5 m

Die max. Gebäudehöhen werden nach nebenstehender Skizze gemessen!



7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen nach 7.1 können zugelassen werden, wenn dadurch das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte max. Trauf- und Firsthöhe nach 7.2 nicht überschritten wird.

8. Garagen und Stellplätze § 69 LBO, GAVO v. 25.6.73 u. Garagenerlaß v. 20.7.73

8.1 Die Anlage von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür ausgewiesenen Flächen und Garagengrenzen möglich.

8.2 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze und Garagen § 12 (2) BNVO

im reinen (WR) und im allgemeinen (WA) Wohngebiet

sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG.

Für die Lage der Verkehrsflächen und deren Höhenlagen gelten die Eintragungen im Lageplan (Anlage 3)

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§§ 16 u. 111 LBO

10.1 Die Dachneigung ist durch Eintragungen in den Nutzungsschablonen für jedes einzelne Teilgebiet des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2 Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bau-
massen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend
wirken. LBO § 16 (1)

11. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 111 LBO (1) 6)

11.1 Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrs-
flächen sind nur als Naturhecken oder Draht- oder
Scherenzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Zaunsockel sind in Naturstein oder Kunststein mit
Natursteincharakter auszuführen.

11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen (d.h. Sockel +
Zaun) wird mit 0,70 m festgesetzt.

12. Sichtwinkelbereiche

12.1 Die Sichtwinkelbereiche sind zu- und ausfahrtafrei
zu halten. Das Gelände im Sichtwinkelbereich ist
auf mindestens \pm 0,20 m auf Straßeneoberkante be-
zogen abzutragen.

13. Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet unzulässig
§ 111 (4) LBO

14. Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen BBauG,
§ 9 (1) 25

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen "A", "B" und "C" sowie der Hollerbacherstraße sind nach Maßgabe des Lageplanes (Anlage 3) mit hochstämigen, schattenspendenden Laubbäumen zu bepflanzen. Die Begrünung der Restfläche darf eine max. Höhe v. 0,70 m nicht überschreiten.

15. Öffentl. Grünflächen BBauG. § 9 (1) 15

Der öffentl. Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten. Die Erdumwallungen sind einzugrünen und nach Maßgabe des Lageplanes (Anlage 3) mit hochstämigen, schattenspendenden Laubbäumen zu bepflanzen.

Buchen, den 10.7.1979

DIPL. ING. H. W. ULLMANN
FREIER ARCHITEKT
6967 BUCHEN, ABT-KELLER-STR. 26

Der Verfasser

26. FEB. 1979

Der Bürgermeister

