



**Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**Planzeichenerläuterung und schriftliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
1. **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Im gesamten Baugebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. § 3 Abs. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen**  
§ 8 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 BauNVO
3. **II** 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
4. **0,2/0,4** Grundflächenzahl
5. **0,4/0,6** Geschosflächenzahl
6. Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (EFH) wird auf max. 0,50 m festgelegt.
7. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.
8. Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 6,50 m über EFH festgesetzt.

9. **ED** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. **—** Baugrenzen
11. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 6 BauNVO
12. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, soweit dem keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
13. **15°** Sichtwinkel
14. Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauNVO
15. **—** Straßenverkehrsflächen
16. Die Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen sind durch Befälle und Steigung (%) in den durch zu erstellenden Straßen- und Kanalplänen festzulegen.
17. **—** Vegetationsflächen (Fußwege, Setzwege und Feldwege)
18. **P** Öffentliche Parkplätze
19. **—** Verkehrsberuhigter Ausbau
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 BauNVO
20. **—** Umformstation, Trafostation
- Hauptversorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 17, 18 BauNVO
21. **—** Leitungsrecht einer 20 kV-Leitung für ein Stufenwerk AG (unterirdisch)
- Die 20 kV Freileitungen werden im Zusammenhang mit der vollständigen Erschließung öffentliches Werknetz bearbeitet. Bis dahin ist eine Notversorgung durch die Leitungen nur beschränkt möglich. Die am weitesten ausfallenden Teile der Häuser dürfen sich den stromführenden Leitungen in Sinne der VDE 0210 auf höchstens 3,00 m nähern. Der Abstand zu den Leiterteilen in Ordnung mit 6,00 m soll über den öffentlichen Verkehrsflächen mit 7,00 m erhöht werden.
- 20 kV-Leitung für die Badenwerk AG (unterirdisch)

- Öffentliche und private Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauNVO
22. **—** Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
23. **—** Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)
24. **—** Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
25. **—** Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für die Begrünung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
26. **—** Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
27. In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist die Begrünung mit großwüchsigen standortgerechten Laubb- und Nadelbäumen durchzuführen. Hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen.
28. **—** Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
29. In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist die Begrünung mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.
30. **—** Flächen für die Erhaltung von Bäumen
31. **—** Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

32. Der durch die von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereich darf nicht besetzt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder angelegt zu ersetzen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
33. **—** Grenze des Baugebietes
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- geplante Grundstücksgrenzen
- vermarktete Grundstücksgrenzen
- Straßengrenzen
- wegliegende Grenzen
- bestehende Böschungen
- bestehende Bebauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Örtliche Bauvorschriften nach § 111 Landesbauordnung**
- Außere Gestaltung dgr. Gebäude**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 1-4 BauNVO
34. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
35. Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

36. Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- Dachform (DF) und Dachneigung (DN)**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO
37. Es werden nur geneigte Dächer (Satteldächer, SD) zugelassen. Einseitig geneigte Putzdächer sind unzulässig.
38. Die Dachneigung wird von 15° - 38° begrenzt.
39. Doppelhäuser oder Häusergruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- Dachgestaltung**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO
40. Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- Antennen**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO
41. Mehr als eine Außenantenne je Gebäude ist unzulässig.
- Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO
42. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.
- Einfriedigungen**  
§ 11 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO
43. Einfriedigungen einschließlich eventueller vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtweitenflächen nach Nr. 13 ist besonders zu beachten.



STADT **BUCHEN** ANLAGE 3  
STADTTEIL **WALDHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**IM HAAG - SPITZÄCKER**  
**M 1:500**

BUCHEN, DEN 7 NOV 1993  
DER GURSDIREKTOR  
*[Signature]*  
DER PLANER  
*[Signature]*  
STADTBÄUAMT/HE