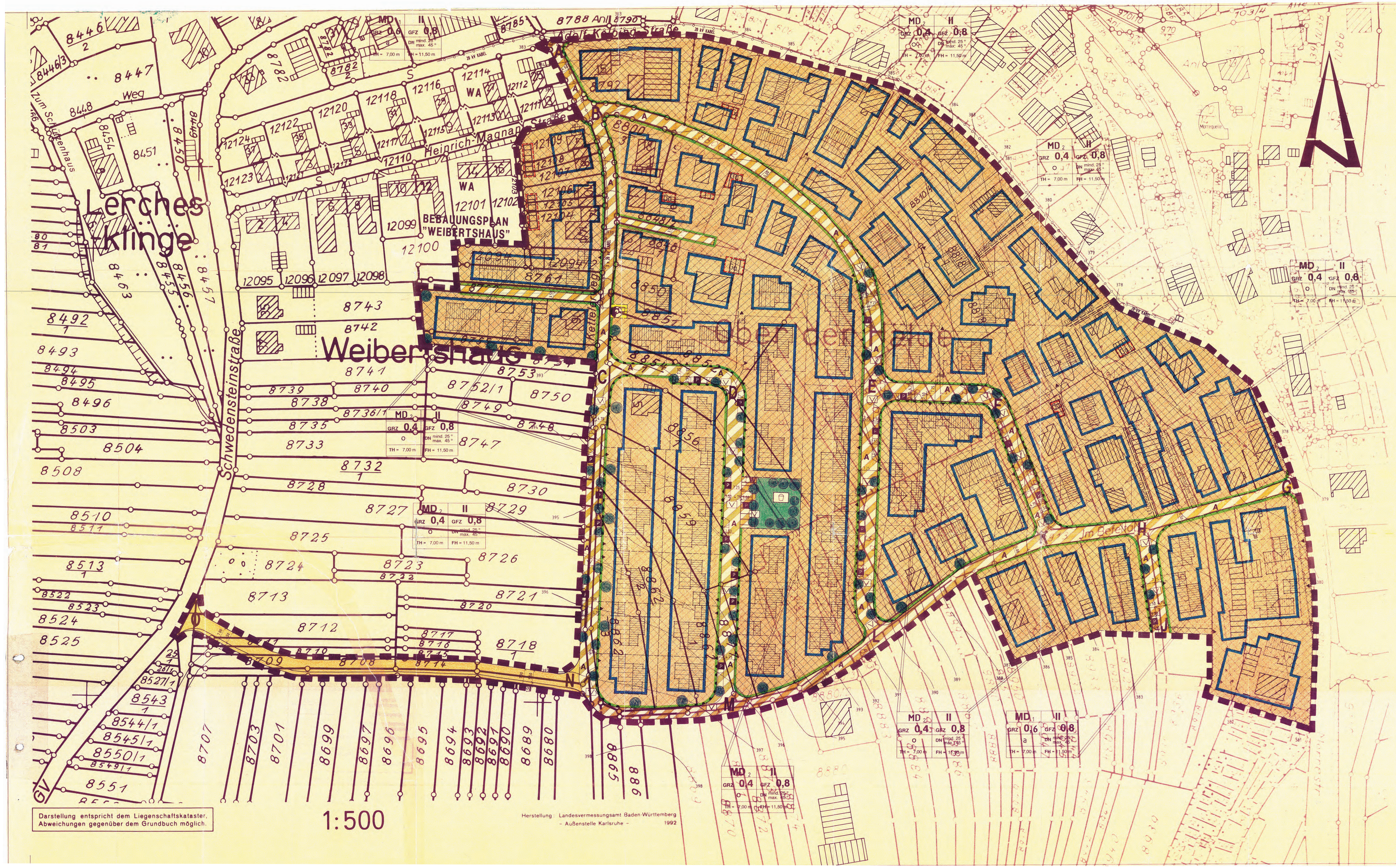

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

1:500

Herstellung: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
- Außenstelle Karlsruhe - 1992

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Rechtsgrundlage:

a) Baugesetzbuch	vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
b) Baunutzungsverordnung	vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127 ff)
c) Landesbauordnung	vom 28.11.83
d) Planzeichenverordnung	vom 18.12.90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs.1, Nr.1 BauGB)

1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Im MD-1Gebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5, Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, 2, 3, u. 4 zugelassen. (§ 1, Abs. 6, Nr. 2)

1.1.2 Im MD-2 Gebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5, Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, 2, 3 u. von 5 die Beherbergungsbetriebe zugelassen. (§ 1, Abs. 6, Nr. 2)

1.1.3 Die Ausnahmen nach § 5, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1, Abs. 6, Nr. 1)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs.1, Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO). Diese Festsetzung hat erschließungsbeitragsrechtliche Gründe.

2.2 0,4 0,6 GRZ= Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.3 0,8 GFZ= Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.4 FH Firsthöhe wird auf max. 11,50 m festgesetzt.

TH Traufenhöhe wird auf max. 7,00 m festgesetzt

Als Bezugspunkt wird das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt. (§ 18, Abs. 1, BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9, Abs.1, Nr.2 BauGB)

3.1 O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 a Abweichende Bauweise (§22 BauNVO)

Halboffene Bauweise: Auf den vorderen Grundstücksteilen gilt bis zu einer Bautiefe von 20 m die offene , auf den dahinterliegenden Grundstücksteilen die geschlossene Bauweise.

3.2.1 Bei der abweichenden Bauweise im MD-1 Gebiet kann der Grenzabstand wie in der offenen Bauweise eingehalten, oder auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

3.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3.4 Gebäude sind nur senkrecht oder parallel der vorderen Baugrenze zulässig.

3.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Zweckbestimmung:

3.6.1 Ga Garagen

3.6.2 Bei Grundstücken ohne ausgewiesenen Garagenflächen sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

4.1 Sichtwinkelflächen

4.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs.1, Nr.11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen:

5.3.1 P Öffentliche Parkfläche

5.3.2 V Verkehrsbegleitgrünflächen (StrG 87)

5.3.3 A Anliegerstraße

5.3.4 W Wegfläche

5.4 ▼ Einfahrt

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 Bau GB)

6.1 🟩 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

6.1.1 Spielplatz

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

7.1 ● Standorte für Einzelbäume

7.1.1 Es werden nur Laubbäume zugelassen. Die Bepflanzung der standortgebundene Laubbäume ist gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.
Außerdem ist auf allen Grundstücken ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

8. MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

8.1 Geh- und Fahrrecht

8.2 Leitungsrecht

9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

9.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

9.1.1 Elektrizität

10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

10.1 –◇—◇—◇– unterirdisch, 20 kV - Kabelleitung

11. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9, Abs.7, BauGB)

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

12. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

12.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

13. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

13.1 DN Dachneigung

13.2 Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zugelassen.

13.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze werden davon ausgenommen.

13.3 Gauben werden zugelassen

13.3.1 Schleppgauben werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.

13.4 Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material zulässig.

14. LEITUNGEN ALS ÜBERIRDISCHE LEITUNGEN

14.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

15. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

15.1 Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder ähnliches zugelassen sind.

15.2 Der Baugrubenaushub ist gleichmäßig auf dem Grundstück zu modellieren. Aufschüttungen (Erdterrassen) und Abgrabungen (Lichtgräben) über 1,00 m sind unzulässig.

15.3 An den Grundstücksgrenzen zur Feldlage, sind zur Außeneingrünung einheimische Laubgehölze je Grundstück, für die neugebildeten Bauplätze anzupflanzen.

16. EINFRIEDIGUNGEN

16.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in offener Form z.B. als Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, wobei ein Sockel bis zu 30 cm Höhe errichtet werden kann

17. PARKPLATZBEFESTIGUNGEN

17.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollten mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit großen Fugen, Feinschotter usw. ausgeführt werden.

18. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

18.1 Geplante Grundstücksgrenzen

18.2 Vermarkte Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

18.3 Bestehende Bebauung

18.4 Neue Bebauung

18.5 Höhenschichtlinien

1. Ausfertigung Anlage Nr.: 2

Stadt Buchen
Ortsteil Hettingen

BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"Ober der Hälde I"

Der Planfertiger :

müller

Roland Müller
Dipl.-Ing. FH Freier Architekt
Schwedensteinstraße 10
74722 Buchen - Hettingen
Tel. 06281/854
Fax 06281/[illegible]

Der Bürgermeister :

In Vertretung

2. Beigeordneter

Gez. / Datum : M.L./03.03.93
Geändert / Datum : M.L./04.10.93

Masstab = 1 : 500
Buchen, den : 06.09.93