



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauG		
1	WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2	WR	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen § 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2, 8 BauG, § 16 BauNVO		
3	11	max 2 Vollgeschosse
4	0.25-0.3	Grundflächenzahl
5	0.5	Geschossflächenzahl
6	.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Masses, der Nutzung und unterschiedlicher Bauweise

Die Festsetzung der ersten sichtbaren Geschosse über dem natürlichen Gelände (FGH) wird auf max 10m begrenzt

Als natürliches Gelände gilt die Grundstücksanalogie vor Beginn jeglicher Erdbearbeitung

Die Traufhöhe (TH) - Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird auf max 8m begrenzt

Die Firsthöhe (FH) wird auf max 10m begrenzt

Die Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhe sind der obenstehenden Skizze zu entnehmen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Absatz 1 Nr. 2, 8 BauG und §§ 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig

Füllschema der Nutzungsachse		
1	4	1 Art der baulichen Nutzung
2	5	2 Grundflächenzahl
3	6	3 Dachneigung in Grad
4	7	4 Zahl der Vollgeschosse
5	8	5 Geschossflächenzahl
6	9	6 Bauweise

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauG §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nach Ausschuss der Baugrenzen zuzulassen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kfz-Halterung sind nach § 14 Absatz 1 BauNVO nur auf den festgelegten Grundstücken zulässig

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Absatz 1 Nr. 10 und Absatz 5, 9 BauG

Sichtwinkel

Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder sich verändernden Nutzung und Beplanung freizuhalten. Straßen, Höfen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von oben über Fahrbahn nicht überschreiten

Umgegrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6, 9 BauG

Strossenverkehrsflächen

% Gehfläche

Wegflächen (Fußwege, Wege, Fahrwege, Fußwege)

Öffentliche Parkflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Nutzung

Fläche für Versorgungsanlagen - Hauptversorgungsleitungen § 9 Absatz 1 Nr. 12 und 14 BauG - § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauG

Unterwasserleitung (Elektrizität)

Versorgungsleitungen sind nur innerhalb der Verkehrsflächen und öffentlichen Grundflächen zulässig

Öffentliche und Private Grünflächen § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauG

Parkanlage (Öffentliche Grünfläche)

Verkehrsgrün

Kinderspielfeld

Friedhof

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers § 9 Absatz 1 Nr. 26 und § 8 BauG

Abgrabung

Aufschüttung

Hinweis: Die zur Herstellung des Strassenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen gehen nach im Gemeindegutachten über, sondern verbleiben bei den angrenzenden Grundstücken, soweit sie nicht als Verkehrsgrün festgesetzt sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Absatz 7, 8 BauG

Grenze des Plangebietes

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Straßenachse

Geplante Grundstücksgrenzen

Markierte Grundstücksgrenzen und Grenzlinie

Bestehende Bauschäden

Bestehende Bebauung

Hochwasserlinie

Örtliche Bauvorschriften nach § 11 Landesbauordnung (LBO)

Aussere Gestaltung der Gebäude § 11 Absatz 1 Nr. 1 LBO

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

Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen

Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform der Hauptgebäude anzuschließen

Dachform und Dachneigung § 11 Absatz 1 Nr. 1 LBO

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Faltdächer sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind bestehende Garagen, die auch mit Flachdach zugelassen werden. Walmdächer sind zulässig

Die Dachneigung wird von 15° - 35° begrenzt

Dachneigung

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen

Dachgestaltung § 11 Absatz 1 Nr. 1 LBO

Die Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur unglatt und dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien in Betondecken und Ziegelformen verwendet werden

Antennen § 11 Absatz 1 Nr. 3 LBO

Mehr als eine Ausbauten je Gebäude sind unzulässig

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 11 Absatz 1 Nr. 6 LBO

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder sportlicher Anlagen und zu erhalten

Einfriedigungen § 11 Absatz 1 Nr. 6 LBO

Einfriedigungen einschließlich eventuelle vorhandener Stützmauern dürfen entlang der Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2m über Strassenhöhe nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtverhältnisse nach Nr. 15 der Festsetzungen ist zu beachten

Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Bauwerk, Brüst- und Schranke mit Verschlussvorrichtung und oder ohne Sockel aus Naturstein oder Kunststein mit Natursteincharakter zulässig

Sonstige Festsetzungen § 9 Absatz 8 BauNVO

Zu- und Ausfahrtsverbot

Leitungsrecht - Kanal - Strom

PLANZEICHENERKLÄRUNG DER ÄNDERUNG (ERGÄNZEND):

Aufzuhebende Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN: § 9, ABS. 1, NR. 21 BAUNVO

Leitungsrecht - Kanal - Strom

1. Ausfertigung

Stadt  
Ortsteil  
BUCHEN  
HETTINGEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„OBER DER KIRCHE,  
KÖNIGSBERG-LIESS“

Lageplan Masstab 1 : 500

Mit Planzeichenerläuterung und Schriftlichen Festsetzungen  
TEIL : B

Baugebiet

Für die Stadt

Der Plansteller  
Balzert Müller - Freier Architekt  
Dipl.-Ing. (FH)

Schweidenstrasse 10 Tel. 06281/8547  
Buchen - Hettingen  
Buchen, den 13. Januar 1987

Anlage 3  
Fertigung

Plan, Stadtbaumeister  
gr. Ell.