



Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (§ 88a B.G.)
und der Bundesbaurechtsverordnung (BauBVO)

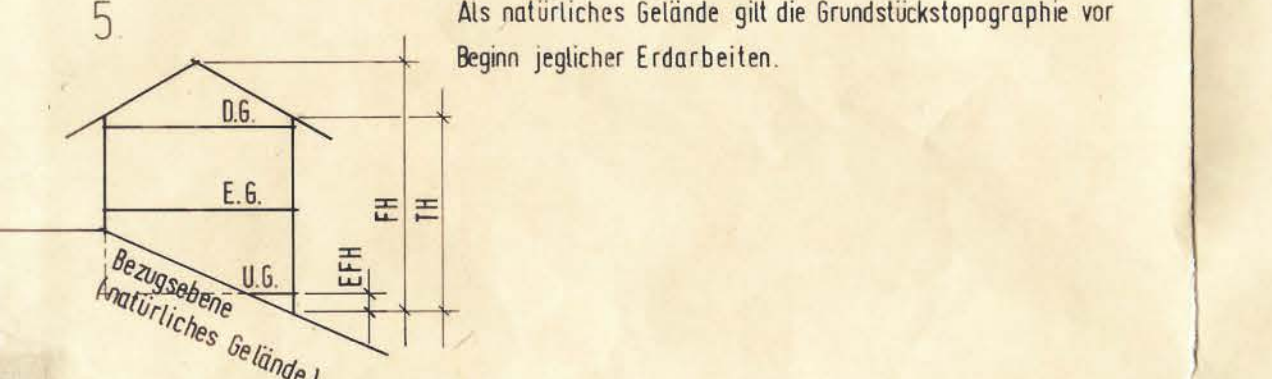
Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauBVO

1. **WR** Reines Wohngebiet § 3 BauBVO

Mass der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BauBVO, § 16 BauBVO

2. **II** max. 2 Vollgeschosse
3. **03** Grundflächenzahl
4. **04** Geschossflächenzahl
4.1 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
5. Als natürliches Gelände gilt die Grundstücksanalogie vor Beginn jeglicher Erdbearbeitung.



Die Bebauung für die Trasse und Fräse ist der anstehenden Gasse zu entnehmen.

Die Trassenhöhe (TH), die Höhe zwischen der Baugrubensohle (natürliches Gelände) bis zum Scheitelpunkt von Dachstuhl mit der Aussenwand, wird auf max. 6,80 m festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH), die Bauhöhe zwischen der Baugrubensohle (natürliches Gelände) und dem höchsten Gebädepunkt, wird auf max. 10,80 m festgesetzt.

Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (EFH), wird auf max. 0,50 m festgesetzt.

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

10. **Offene Bauweise**, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
11. **Baugrenze**
12. Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist nur senkrecht bzw. parallel zu einer der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

1	4	1 Art der baulichen Nutzung	4 Zahl der Vollgeschosse
2	5	2 Grundflächenzahl	5 Geschossflächenzahl
3	6	3 Dachneigung - Dn.	6 Bauweise

Stellplätze und Garagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauBVO, §§ 12 und 14 BauBVO

14. Gärten und überdachte Stellplätze sind durch Aussehen der Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3,00 m bis zur Verkehrsfläche zu gestalten.

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

15. **Sichtwinkel**
16. Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Beplanung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
17. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen.

18. Rauchschornsteine, die innerhalb eines Waldabstandes von 50 m errichtet werden sind mit Funkentfernung auszustatten.

Verkehrsflächen
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 5 BauBVO

19. **Strassenverkehrsflächen** (Verkehrsberuhigte Strassen)
20. **Strassenverkehrsflächen** mit Gefälle in %, auf Strassenachsen bezogen.
21. **Wegflächen** (Fußwege, Gehwege)
22. **Öffentliche Parkflächen**
23. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 12 und 14 BauBVO

24. **Umformerstation** (Elektrizität)
25. Versorgungsleitungen sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform den Hauptgebäude anzupassen.

Öffentliche und Private Grünflächen, sonstige Grünflächen
§ 3 Absatz 1 Nr. 15 BauBVO

Öffentliches Grün

- 26.1 **Öffentliches Grün**
26.2 **Parkanlage**
26.3 **Kinderspielfeld**
27. **Verkehrsgrün**

Privates Grün

- 28.1 **Privates Grün**
28.2 **Gartenland**

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen mit Bindung für die Beplanung
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauBVO

29. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
30. **Anpflanzen von Bäumen**
31. **Anpflanzen von Sträuchern**
32. In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist die Beplanung mit grassierenden Standorten (Laul- und Kleeblättern) durchzuführen. Hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen.
33. **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
34. **Erhaltung von Bäumen**
35. **Erhaltung von Sträuchern**
36. Die durch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen oder Sträuchern gekennzeichneten Bereiche, darf nicht beseitigt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Beplanung oder Artgleich zu ersetzen.

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 und Absatz 6 BauBVO

37. **Abgrabung**
38. **Aufschüttung**
39. **Hinweis:** Die zur Herstellung des Strassenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen, gehen nicht in Gemeindegut über, sondern verbleiben bei den angrenzenden Grundstückseigentümern, soweit sie nicht als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Absatz 7 BauBVO

40. **Grenze des Plangebietes**

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Strassenachsen**
Gepunkte Grundstücksgrenzen
Vermurte Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
Bestehende Bebauung
Wegführende Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
Höhenschichtlinien

Örtliche Bauvorschriften nach § 111 Landesbaurechtsverordnung (LBO)

Aussere Gestaltung der Gebäude
§ 111 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.

Neubauhöhen sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform den Hauptgebäude anzupassen.

Dachform und Dachneigung
§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO

44. Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
45. Die Dachneigung wird von 15° - 35° begrenzt.
46. **DN** Dachneigung
47. Doppelhäuser und Häusergruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Dachgestaltung
§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO

48. Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur anstrich- und dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien in Beton, Ziegeln und Ziegelformen verwendet werden.

Antennen
§ 111 Absatz 1 Nr. 3 LBO

49. Mehr als eine Ausstrahlungs- je Gebäude sind unzulässig.

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

50. Vorgefertigte Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen
§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO

51. Einfriedigungen einschließlich eventueller vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 16 der Festsetzungen ist zu beachten.

52. Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Naturstein, Stein- oder Schiefermauer mit Hakenankerung, mit oder ohne Sockel aus Naturstein oder Kunststein mit Natursteincharakter zulässig.

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Absatz 6 BauBVO

53. Zu- und Ausfahrtsverbot



Stadt
Ortsteil
Bebauungsplan

BUCHEN
HETTINGEN

Zeichnerische Festsetzungen

„BLASSE“
Lageplan
Masstab 1 : 500

Mit Planzeichenerläuterung und Schriftlichen Festsetzungen

Die Stadt: Büro für Stadtplanung Bürgermeister	Der Planfertiger: Reinhold Müller - Freier Architekt Büro für Stadtplanung Schweidenstraße 10, 06201/06247 06187 Buchen - Hettingen	Anlage Fertigung
--	---	---------------------