

Bürgermeisteramt der Kreisstadt
Buchen (Odenwald)

Rechtsverbindliche Festsetzungen

zur städtebaulichen Ordnung für den Teilbebauungsplan IV a der Kreisstadt Buchen/Odw. aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 23.3.1960 (BBauG) und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 (BNV), sowie der Durchführungsverordnung des Bundes und des Landes.

1. Geltungsbereich § 9 (5) BBauG

Nachfolgende Festsetzungen gelten für die im Bebauungsplan vom 4.7.1966 näher gekennzeichneten Flächen (blau).

2. Bauland § 9 (1) BBauG

Bis auf nachstehende Ausnahmen wird das gesamte Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes IVa als Bauland ausgewiesen:

- Die Fläche V-V' - W-W am Ostrand des Bebauungsgebietes dient zur Anlage eines Schulzentrums.
- Die Fläche westl. der Straße U-U' wird zur Ladenfläche erklärt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG

Das gesamte Bauland (U-U' - V-V') wird zum reinen Wohngebiet (WR) nach § 4 BNV, bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Eintragungen im Bebauungsplan genau festgelegt.

Für die eingeschossigen Einzelhäuser des Bebauungsgebietes gelten folgende Nutzungsziffern:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ) 0,25	Geschoßflächen- zahl (GFZ) 0,25
1		

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG, 1 c BBauG, 1 d BBauG, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höhenlage der baulichen Anlagen.

- In dem Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. BNVO
- Die Baulinie des Bebauungsplanes ist bindend.
- Die eingetragene Giebel- und Traufrichtung der Gebäude ist zu beachten.

- d) Der zulässige Grenzabstand der Wohngebäude beträgt mind. 4 m, soweit der Bebauungsplan keine Ausnahmen vorsieht (Gar sind von diesem Grenzabstand ausgenommen).
- e) Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden beträgt 13 m soweit nicht durch den Bebauungsplan im Einzelfall besondere Gebäudeabstände vorgeschrieben werden.
- f) Die Höhe der Gebäude, gemessen an der Außenwand von Oberkante Gelände (natürlich od. eingeebnet) bis Oberkante Traufe bei Flachdächern und bis Schnittpunkt Außenwand-Oberkante Sparren bei Satteldächern darf betragen:
Flachdächer bzw. flache Satteldächer
1-geschossig
3 m
Die Sockelhöhen über NN des Bebauungsplanes sind bei der Planung der Gebäude bindend.
- g) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die im Bebauungsplan als eingeschossig ausgewiesenen Häuser talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten.
- h) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußbodengelände) beträgt max. 0,50 m im Mittel gemessen.
- i) Dachaufbauten sind untersagt (Dachgaupen)
- j) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Mittel für Einzelhäuser ca. 1200 - 1600 qm.
- k) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,50 m Höhe aus Naturstein oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren und Winkelreisen mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 90 cm nicht überschreiten.
- l) In bebauten Straßenzügen sind bei Baulücken die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke innerhalb einer angemessenen Frist anzupassen.
- m) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- n) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind nach den Angaben des Stadtbauamtes so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- o) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- p) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- q) Dachform: Flachgeneigte Satteldächer bis max. 10° Neigung oder Flachdächer mit Kieschüttung.

- r) Dachdeckung mit eingebetteten Ziegeln oder dunkelgrauem Eternit
- s) Gebäude außen in hellem Putz, Naturstein oder Klinker oder Holz in Naturbehandlung.

5. Nebengebäude und Garagen § 9 (1) 1 e BBauG

- a) Nebengebäude dürfen in dem Bebauungsgebiet nicht erstellt werden.
- b) Garagen müssen in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus bzw. im Wohnhaus untergebracht werden.
- c) Für Garagen gelten die Bestimmungen der LBO und der GaVO vom 24.2.65
- d) Die Flächen vor den Garagen sind als KFZ-Abstellplätze frei zu halten und zu befestigen. Für jedes Grundstück sind KFZ-Abstellplätze vorzusehen; Mindesttiefe 5,50 m
- e) Garagen, die nach der LBO nicht auf der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, können bis 5,50 m an die Straße herangerückt werden.

6. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf § 9 (1) BBauG

In dem Bebauungsgebiet sind mit Ausnahme des Geländes für das Schulzentrum keine weiteren Grundstücke für den Gemeinbedarf vorgesehen.

7. Flächen für die Überbauung mit Familienheimen § 9 (1) 1 g BBauG

Das gesamte Planungsgebiet ist für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

8. Flächen, welche von der Überbauung frei zu halten sind § 9 (1) 1 h BBauG

Siehe 6

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 2 BBauG

Die Erschließungsstraße U-U' V-V' erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m.

10. Versorgungsflächen § 9 (1) 5 BBauG

In dem Bebauungsgebiet sind keine Versorgungsflächen vorgesehen.

11. Versorgungsleitungen § 9 (1) 6 BBauG

Sämtliche Versorgungsleitungen des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen.

12. Flächen für die Beseitigung von Müll § 9 (1) 7 BBauG

Sämtliche Grundstücksbesitzer haben Mülltonnenschränke aufzustellen.

13. Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG

Im Bebauungsgebiet sind keine gemeindeeigenen Grünflächen vorgesehen.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger zu belastende Flächen § 9 (1) 11
Die Bundespost und die Stadtwerke haben das Recht, Verteilerkästen für Fernsprechanschlüsse bzw. für die Starkstromversorgung auf Privatgrundstücken aufzustellen.
15. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen § 9, 12 BBauG
In dem Baugebiet sind keine Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.
16. Ladengruppe
Für die Ladengruppe gelten die technischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
17. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG
Siehe besondere Anlage:
"Richtlinien zur Grüngestaltung im Teilbebauungsgebiet IVa."
18. Entwässerung
Häusliche Abwasser (Fäkal-, Küche-, Bad-, Wäscheküchenabwasser usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
19. Planvorlage
Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrismlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.
Für die Genehmigung der Bauvorhaben und Einfriedigungen sind die einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung bzw. Kreisbauordnung zu Grunde zu legen.
20. Befreiungen
Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

Buchen, den 1.12.1964 und 7.6.1966

Für die Stadt Buchen (OdW.)

Fl
Bürgermeister *fl*

Richtlinien zur Grüngestaltung - Teilbebauungsgebiet IV a der Stadt Buchen, § 9 (1, 8, 15 und 16 BBauG).

I. Privates Grün

In diesem Baugebiet sind die planerisch festgelegten Grünflächen rechtsverbindlich, d.h. die ausgewiesenen Flächen müssen als solche angelegt, die eingeplanten Gehölze und Baumgruppen standörtlich gepflanzt werden.

Die Vorgärten entlang der Straße U - V werden bis zur vorgeschriebenen hinteren Begrenzung als durchgehendes Grün angelegt. Entlang der Straße kommen lockere Blütensträucher-Hecken zur Pflanzung, deren Gehölzarten nur von Grundstück zu Grundstück wechseln dürfen.

Entlang der Landstraße I. Ordn. von U - V ist eine geschlossene und stärkere Gehölzabpflanzung vorgesehen. Hier können mehrere Gehölzarten, zusammengefasst in Gruppen, nebeneinander stehen.

Die West- und Ostgrenzen, d.h. die Straßen von U - V und von V - V' werden ebenfalls dicht abgepflanzt.

Die außerhalb des Vorgartengrüns liegenden Flächen (im Plan weiß) sind von Bindungen frei zum Anbau von Gemüse, Obst oder für Grünanlagen.

Die Kosten der Anlagen und deren Unterhaltung tragen die Eigentümer.

II. Öffentliches Grün

Die nachfolgend aufgeführten Flächen liegen auf stadt-eigenem Grund:

Gelände des Schulzentrums mit einer standortsrechten dichten Abpflanzung gegen Norden aus Grün- den des Windschutzes, gegen West bis Südwest als Lärmschutz. Die übrigen Grenzabpflanzungen können aufgelockert gestaltet sein.

III. Verwendung der Gehölze

Baumpflanzungen: Die planerisch ausgewiesenen Baumgruppen und Einzelbäume sind plangemäß zu pflanzen. Zur Verwen- dung kommen bodenständige Holzarten wie Winterlinde, Berg- und Spitzekahorn, Stieleichen, Buchen, Ebereschen und ver- einzelt Birken.

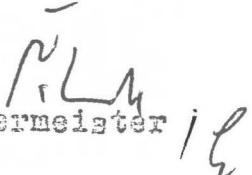
Gehölzpflanzungen: Die angegebenen Gehölzpflanzungen des öffentlichen sowie des privaten Grüns werden in größeren Gruppen mit 577/9 Gehölzen je einer Art zusammen gepflanzt. Zur Verwendung kommen vorwiegend einheimische Gehölze wie Kornel- und Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Liguster, Hartriegel, Wildrosen, aber auch anspruchslose Blüten- und Deckgehölze wie Forsythie, Gold- und Alpenjohannisbeere, Spiraeaen, Jasmin, Deutzien, Weigelien. Locker gepflanzte Blütengehölze als durchlaufende sogenannte Blütenhecken (ohne strengen Schnitt) setzen sich zusammen aus Spiraeaen, hängenden Forsythien, Jasmin und Deutzien.

V. Anwendung der Pflanzung

Die Ausführungen über Richtlinien für die Grüngestaltung sind rechtsverbindlich. Die im Plan festgelegte Be- pflanzung ist standörtlich zu verwenden. Ergänzungen sind genehmigungspflichtig.

Buchen, den 1.12.1964
u. 7. 6. 1966

Für die Stadt Buchen


Bürgermeister J. L.

