



STADT

B U C H E N

BEBAUUNGSPLAN

I3-WALLDÜRNER HÖHE

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 1.10 Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 1.11 Der Bau oder die Einrichtung von Abholmärkten, Verbrauchermärkten jeder Art und Größe wird untersagt.
- 1.12 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO werden für allgemein zulässig erklärt. (§ 1 Abs. 6 S. 2 BauNVO).
- 1.20 Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO (§ 11 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 2.10 Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grundflächen- und Baumassenzahlen sind in der Anlage 3 als Höchstgrenzen festgesetzt (§§ 17, 19 und 21 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

- 3.10 Im Bebauungsplan sind von der offenen Bauweise abweichende Bauweisen festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.11 Die abweichende Bauweise besteht darin, daß wie in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten sind. Anstelle einer Länge von höchstens 50 m jedoch max. 100 m Gebäudeausdehnung aufweisen dürfen.
- 3.20 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, deren Lage sich aus der Anlage 3 ergeben (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).
- 3.30 Die Stellung der baulichen Anlagen sind durch die in der Anlage 3 dargestellten Firstrichtungssymbole festgesetzt. Die Gebäude dürfen in eine der beiden angegebenen Richtung erstellt werden.
- 3.40 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 3.41 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 3.42 Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen (§ 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO).

4. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

- 4.10 Die in der Anlage 4 dargestellten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten, sowie Stell- und Lageplätze sind hierauf unzulässig. Die Einfriedigungshöhe wird auf max. 0,70 m über OK Fahrbahn beschränkt.

5. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- 5.10 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses (EFH) wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt (natürliches Gelände = Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).
- 5.11 Ausnahmen hiervon können, bei Gebäuden in denen eine Lagerung oder Fabrikation stattfindet, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gestattet werden (Rampenhöhe).

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

- 6.10 Die zulässige Dachneigung richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone der Anlage 3.
- 6.11 Bei geneigten Dächern wird nur dunkles Dachdeckungsmaterial für zulässig erklärt.
- 6.12 Im Bebauungsplan werden Niederspannungsfreileitungen für unzulässig erklärt.
- 6.13 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- 6.14 Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur als Naturhecken oder Holzscherenzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 6.141 Abweichend von der Ziff. 6.14 können im GI-Gebiet Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden, soweit sonstige Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 6.20 Folgende genehmigungsfreie bauliche Anlagen, nach § 89 LBO werden für genehmigungspflichtig erklärt:
- 6.21 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m.
- 6.22 Stützmauern ab einer Höhe von 0,70 m.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZEN GETROFFENEN
FESETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

- 7.1 Zur neuen Bundesstraße B 27 ist Zugangs- und Zufahrtsverbot festgesetzt und ergibt sich aus der Anlage 3.

12. Oktober 1981
Stadt Buchen, ~~13. Oktober 1981~~
Der Bürgermeister

HEINZ WOLFRAM
FREIER ARCHITEKT
AM GROSSEN ROTH 4
69621 LUDWIGSDORF

.....
Der Planer


.....
(Frank)