

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die  
städtebauliche Ordnung des Teilbebauungs-  
planes V a

1. Geltungsbereich:

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für das im Lageplan (Anlage Nr. 3 des verbindlichen Bau-Leitplanes V a) durch violette Umrandung besonders gekennzeichnete Gebiet.

2. Zweckbestimmung des Gebietes:

In diesem Baugebiet dürfen nur reine Wohnbauten sowie die zur Versorgung der Bewohner notwendigen Geschäfte errichtet werden; jedoch sind im Gebiet westlich des Unteren Hainstädterweges Nebenerwerbssiedlungen zugelassen.

Als Nebengebäude dürfen nur Garagen erstellt werden.

Gewerbliche und industrielle Betriebe sind in diesem Gebiet nicht zugelassen.

3. Überbauung der Grundstücke:

In diesem Baugebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Überbauung eines Grundstückes darf bis zu 30 % der Grundstücksfläche betragen.

4. Bauweise:

In dem Baugebiet sind nach den Angaben des Lageplanes Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Firstrichtung der Gebäude ist nach den Einzeichnungen in diesem Plan einzuhalten. Die Angaben des Planes über die zugelassenen Geschosshöhen sind bindend. Hanghäuser dürfen auf der Talseite als 2-geschossige Bauten erscheinen, auf der Bergseite darf jedoch nur eine Sockelhöhe von maximal 60 cm in Erscheinung treten. Diese Bestimmung kann auch durch die Anordnung von versetzten Geschossen erfüllt werden.

5. Dachausbildung:

Für alle vorgesehenen Gebäude sind Satteldächer auszubilden, nämlich

a) 1-geschossige Bauten und Hanghäuser:

Bei ihnen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° auszu-



bilden; die letzten 4 Häuser als Abschluß zur Hainstadterstraße bzw. gegen die B 27 zu sind mit Walmdach auszuführen.

b) 1 1/2-geschossige Bauten:

Bei ihnen sind Steildächer mit Dachausbauten nur im Bereich der Nebenerwerbssiedlungen zugelassen, wobei die Dachneigung  $45^{\circ}$  betragen muß. Für die Dacheindeckung und Fassadenverkleidung dürfen Asbest-Zement-Platten oder gleichartiges Material in hellgrauer Farbe nicht verwendet werden. Es dürfen nur im Material eingefärbte Erzeugnisse benutzt werden.

6. Nebengebäude und Abstellplätze:

Die Garagen und die Nebengebäude der Nebenerwerbssiedlungen sind von dem Hauptgebäude abzusetzen und mindestens 2 m hinter der Bauflucht anzuordnen.

Für jede Wohnungseinheit ist eine Garage oder ein Abstellplatz außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Bei Gebäuden, welche auf der Hangseite einer Straße liegen, muß die Garage in das Erdreich oder in das Gebäude selbst eingebaut werden.

Mehrere Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nur als ein Baukörper errichtet werden.

7. Grenzabstände:

Die im Lageplan vorgesehenen Abstände von den Straßengrenzen (Bauflucht) sind einzuhalten. Für den seitlichen Grenzabstand (Bauwich) sind die Angaben der Kreisbauordnung maßgebend, jedoch darf der Abstand der Gebäude untereinander nicht weniger als 12 m betragen.

8. Einfriedigung und Stützmauern:

Die Einfriedigung der Grundstücke soll eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Die Sockel müssen in Buntsandsteinen ausgeführt werden. Sofern Draht für die Einzäunung verwendet wird, darf nur Wellengittergeflecht verwendet werden. Die Einfriedigung ist an den seitlichen Grenzen des Grundstückes bis an die Bauflucht in der gleichen Art wie entlang der Straße zurückzuführen. Erwünscht ist die An-



pflanzung von Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

Der Bau von Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen ist ausgeschlossen. An ihrer Stelle sind flachgeneigte Böschungen (Neigung 1:2 oder noch flacher) anzulegen.

#### 9. Grünflächen und Gartenanlagen:

Die Grünflächen und Gartenanlagen sind gemäß den Richtlinien für die Grüngestaltung, welche eine rechtsverbindliche Festsetzung darstellen, zu bepflanzen und ordentlich zu unterhalten.

#### 10. Versorgungsleitungen:

Die Gebäude sind an die gemeindeeigene Wasserleitung anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind über eine Steinzeugrohrleitung dem öffentlichen Kanalisationsnetz zuzuleiten.

Bei der Entwässerung von Garagen und Wagenwaschplätzen ist ein Öl- und Benzinabscheider in die Ableitung einzubauen.

#### 11. Sonderauflagen:

Auch sind Vorschriften bzw. Auflagen bezüglich des Einbaues von Ölverratsbehältern zu berücksichtigen.

#### 12. Planvorlagen:

Neben den üblichen Planunterlagen kann in besonders gelagerten Fällen die Gemeinde weitere Ergänzungen in Form von Modellen, Lichtbildern, Geländeschnitten sowie die Darstellung der zukünftigen Umrisslinien des Gebäudes durch Stangen und Latten zur Beurteilung eines Baugesuches verlangen.

Buchen, den 12. 7. 1962.

6. Mai 1963

Bürgermeister  
gez. Dr. Schmitt, L.