

Rechtsverbindliche Festsetzungen

zur städtebaulichen Ordnung für den Teilbebauungsplan IV b der Kreis-Stadt Buchen/Odw. aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG.) und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BNV) in der Neufassung vom 26.11.1968, sowie der Durchführungsverordnung des Bundes und des Landes.

1.) Geltungsbereich § 9 (5) BBauG.

Nachfolgende Festsetzungen gelten für die im Bebauungsplan vom 16.1.1970 näher gekennzeichneten Flächen (gerissene Linie).

2.) Bauland § 9 (1) BBauG.

Bis auf nachstehende Ausnahmen wird das gesamte Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes IV b als Bauland ausgewiesen.

Ausnahmen:

- a) Kreiskrankenhausgelände im nördl. Teil des Bebauungsgebietes (Sondergebiet).
- b) Kath. Gemeindezentrum am Ostrand des Bebauungsgebietes (Sondergebiet).
- c) Der öffentliche Parkplatz an der Einmündung der Straße "W" in die Straße "A".
- d) Die öffentliche Grünfläche an der Straße "A" (Heinrich-Lauer-Straße).

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

Das Baugebiet wird teilweise zum allgemeinen Wohngebiet (WA) und teilweise zum reinen Wohngebiet (WR) nach § 4 BNV bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich und durch die Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

Die Gebäude, welche auf dem Gelände der kath. Kirchengemeinde (Sondergebiet) erstellt werden, dürfen max. 2-geschossig sein. Die Kirche selbst bleibt von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.

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

- a) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. BNVO § 22 (1) (2). Abweichungen innerhalb der zeichnerisch festgelegten Baugrenze sind gestattet.
- b) Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind bindend.
- c) Die eingetragene Giebel- und Traufrichtung der Gebäude ist bindend.

- d) Der zulässige Grenzabstand der Wohngebäude im Bereich der Einzelbebauung beträgt 3m, soweit der Bebauungsplan keine andere Regelung vorsieht.
- e) Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäude im Bereich der Einzelhausbebauung beträgt 8 m soweit nicht durch den Bebauungsplan im Einzelfalle besondere Gebäudeabstände vorgeschrieben werden.
- f) Die Bautiefe wird von der Baugrenze bestimmt.
- g) 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:

1-geschossig	=	3,50 m
2-geschossig	=	6,50 m
3-geschossig	=	10,00 m
4-geschossig	=	13,00 m
8-geschossig	=	24,00 m

Die 8-geschossigen Punkthäuser sind mit Flachdach auszubilden und dürfen darüberhinaus mit einem Dachgeschoss versehen werden, welches gegenüber dem Hausgrund des Gebäudes allseits um 3 m zurückversetzt werden muß und dessen Geschosshöhe 3,-- m nicht übersteigen darf.

Die Sockelhöhen der zu erstellenden Gebäude sind bei der Planung in Bezug auf die Straßenhöhen mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

- h) Die Sockelhöhe über Gelände (Oberkante Erdgeschossfußboden-Gelände) beträgt max. 0,50 m im Mittel gemessen.
- i) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die im Bebauungsplan als eingeschossig ausgewiesenen Häuser talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten (Hanghäuser).
- k) Reihenhäuser sind entsprechend den Geländebeziehungen, höhenmäßig gegeneinander zu versetzen. Reihenhäuser sind aus einheitlichen Materialien herzustellen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

l) Dachaufbauten (Dachgauben) sind untersagt.

- m) Bei den 1-, 3- und 4-geschossigen Wohngebäuden sowie Reihenhäusern sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 10° zugelassen; jedoch nur in Gebäudegruppen.

Satteldächer sind bei 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 20 - 30° zugelassen, bei Reihenhäusern nur bis 25°.

- n) Flachdächer sind mit einer Grobkiesschüttung zu versehen oder begehbar mit einem Plattenbelag auszustatten. Freiliegende Metall-, Pappe- oder Kunststoffdächer sind untersagt.
- o) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Mittel:
Für Reihenhäuser ca. 300 - 400 qm
Für Einzelhäuser ca. 600 - 900 qm

- p) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren und Winkleisen mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.
- q) In bebauten Straßenzügen (auch bei Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- r) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- s) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

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

- a) Nebengebäude sind in direktem baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zu errichten.
- b) Für die Erstellung und Lage gelten die Eintragungen des Bebauungsplanes.
- c) Die Grundflächen von Nebengebäuden ohne Garagen dürfen das Maß von 20 qm nicht überschreiten.
- d) Nebengebäude mit Garagen dürfen eine Grundfläche von 36 qm aufweisen.
- e) Nebengebäude haben sich in Dachneigung, Bauweise und Farbgebung dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- f) Für Garagen gelten die Bestimmungen der LBO (§ 69).
- g) Wellblechgaragen sind im gesamten Teilbebauungsgebiet nicht zugelassen.
- h) Reine Garagenbauten und Sammelgaragen dürfen nur an den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stellen errichtet werden.
- i) Garagengruppen sind einheitlich zu gestalten und in einem Zuge zu erstellen.

6.) Die Baugrundstücke für den Gemeindebedarf § 9 (1) 1b BBauG.

- a) Die öffentlichen Parkplätze sind an den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stellen anzulegen.
- b) In der Ladengruppe ist eine öffentliche Fernsprechstelle und eine Zweigstelle der Bundespost einzuplanen.
- c) In der Heinrich-Lauer-Straße (Straße "A") sind an den im Bebauungsplan näher bezeichneten Stellen Parkbuchten für den Busverkehr anzulegen.

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

Mit Ausnahme der 8-geschossigen Punkthäuser und der 3- bzw. 4-geschossigen Wohnhausgruppen am Südostrand des Bebauungsgebietes ist das gesamte Planungsgebiet für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

- 8.) Flächen welche von der Überbauung freizuhalten sind.
§ 9 (1) 1a BBauG.

Siehe 6.) a - c.

- 9.) Verkehrsflächen § 9 (1) 2

- a) Die Heinrich-Lauer-Straße (Straße "A") erhält eine Fahrbahnbreite von 7,5 m und einen beidseitigen Gehweg von 2,25 m Breite.
Die übrigen Straßen sind maximal 5,5 m breit, den Eintragungen des Bebauungsplanes entsprechend, auszubauen und erhalten einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite.
- b) Die Wohnwege sind 2,25 m breit anzulegen und mit einem Straßenbelag zu versehen.

- 10.) Versorgungsflächen § 9 (1) 5 BBauG.

Die Transformatorenstation und die Pumpstation für die Wasserversorgung sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

- 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.

Sämtl. Grundstücksbesitzer haben Mülltonnenschränke aufzustellen. An Reihenhäusern sind einheitlich gestaltete Schränke als Reihenanlage zu verwenden. Die Mülltonnenschränke müssen in baulichem Zusammenhang mit den Sammelgaragen aufgestellt werden. Dieses Grundstück bleibt gemeinsamer Besitz der beteiligten Hauseigentümer.

- 13.) Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG.

- a) Als Grünflächen anzulegen sind die gemeindeeigenen Grundstücke der Versorgungsflächen, sowie die Geländestreifen zwischen den Fußwegen und der Heinrich-Lauer-Straße (Straße "A").
- b) Die öffentl. Grünflächen bleiben städtisches Eigentum und sind von der Stadt zu unterhalten.

- 14.) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger zu belastende Flächen § 9 (1) 11 BBauG.

Die Bundespost und die Stadtwerke haben das Recht, Verteilerkästen für Fernsprechanchlüsse bzw. für die Starkstromversorgung auf Privatgrundstücken aufzustellen.

- 15.) Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen. § 9 9 12 BBauG.

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind an den hierfür vorgesehenen Plätzen zu errichten.
Für die Gestaltung ist Ziff. 5a - k maßgeblich.

16.) Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 15 BBauG.

- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach max. 2 Jahren nach Ausstellung und Gebrauchsabnahmebescheinigung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- b) Auf dem Gelände des Kreiskrankenhauses ist gegenüber dem übrigen Wohnbaugebiet durch einen ausreichend breiten Gürtel aus (mind. 5 m) bodenständigen Gehölzen ein Pflanzstreifen anzulegen.
- c) Auf den Grundstücken entlang der L 585 ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Nutzungsberechtigten ein Pflanzstreifen von mind. 5 m Tiefe aus bodenständigen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.
- d) Die Stadt Buchen ist berechtigt, bei Beantragung der Bauerlaubnis die Vorlage eines Bepflanzungsplanes zu verlangen.

17.) Entwässerung

- a) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- b) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche baupolizeiliche Genehmigung bleiben unberührt.

18.) Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde und die Stadt 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 und die Stadt kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien 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. der Kreisbauordnung zu Grunde zu legen.

19.) Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können in besonders begründeten Fällen erteilt werden.

Buchen, den 28.4.1978
13. Juli 1978

Für die Stadt Buchen (Odenwald)



W. K.
Bürgermeister