

S T A D T   B U C H E N

---

Betr.: Bebauungsplan Buchen   "Nahholz IV b - Süd"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. (2) 7 BBauG)

der räumliche Geltungsbereich des Baugebietes ist im Lageplan Maßstab 1 : 1000, Anlage Nr. 6 festgesetzt.

---

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.(1) Ziff.1 BBauG)

Im Planungsgebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind im Lageplan M 1 : 1000, Anlage 6 durch Nutzungsschablonen gekennzeichnet.

2.1 Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen (WR) (§ 3 BNVO). Zulässig sind im reinen Wohngebiet

2.1.1 Wohngebäude

2.1.2 Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des tägl. Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

---

2.2 Unzulässig sind im reinen Wohngebiet (WR) § 14 (1) BNVO

2.2.1 Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kleintierhaltung dienen.

---

2.3 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (WA) § 4 BNVO

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet

2.3.1 Wohngebäude

2.3.2 Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- u.

Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2.3.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

---

2.4 Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet (WA)  
(§ 4 (3) BNVO) zugelassen werden

2.4.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.4.2 Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke

---

2.5 Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA)

2.5.1 Sonstige nicht störende Gewerbetriebe

2.5.2 Gartenbaubetriebe

2.5.3 Tankstellen

2.5.4 Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

---

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BBauG. u.  
§ 16 BNVO)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist zeichnerisch durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt (s. Anlage 6).

---

3.2 Die Grundflächenzahlen sind zeichnerisch durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen als Höchstwerte festgesetzt. (s. Anlage 6)

---

3.3 Die Geschoßflächenzahlen sind zeichnerisch durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen als Höchstwerte festgesetzt. (s. Anlage 6)

---

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (BBauGes. § 9 Abs. (1) Ziff.2)

4.1 Bauweise (§ 22 BNVO)

Im Planungsgebiet ist die in den Teilgebieten je-

weils zulässige Bauweise zeichnerisch durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. (s. Anlage 6) Folgende Bauweisen sind zulässig:

4.1.1 Die offene Bauweise als Einzelhäuser

zwischen Ludwig-Schwerinstraße u. Heinrich-Lauerstraße sowie in dem Gebiet südlich des Löserweges und der Heinrich-Lauerstraße bis zur Brünnerstraße.

4.1.2 Die offene Bauweise als Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 Metern Länge zwischen der Prof. Schnarrenbergstraße und der Heinrich-Lauerstraße sowie im linken Teil des Gebietes zwischen Prof. Egon Eiermannstr. und Heinrich-Lauerstraße.

4.1.3 Die offene Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 Metern Länge im Quartier zwischen Brünner-, Iglauer- und Znaimerstraße sowie der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

4.1.4 Die geschlossene Bauweise

in dem rechten Teilgebiet zwischen Prof. Egon Eiermannstr. und Heinrich-Lauerstraße.

4.1.5 Die offene Bauweise als Einzel- u. Doppelhäuser beidseitig der Straße

4.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen. § 9 BBauG.  
(1) 2, u. § 23 BNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagengrenzen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (s. Anlage 6).

4.2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan zeichnerisch durch Plansymbole, welche für die Firstrichtung oder die Gebäudelängsachse gelten, festgesetzt. (s. Anlage 6)

4.2.2 Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Abstellplätze, gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen verwendet werden.

5. Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG.)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Teilgebieten des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt.

5.1.1 Teilgebiete mit Einzelhausbebauung, allgemein:

Mindestgröße = 500 m<sup>2</sup>

5.1.2 Teilgebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung, allgemein:

Mindestbreite = 11 m

Mindesttiefe = 24 m

5.1.3 Teilgebiete mit Hausgruppen, allgemein:

Mindestbreite = 11 m

Mindesttiefe = 24 m

5.1.4 Teilgebiete mit geschlossener Bebauung, allgemein

Mindestbreite = 13 m

Mindesttiefe = 24 m

---

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauGes.

6.1 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, mit Ausnahme im Bereich der Sichtwinkelflächen.

---

7. Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBauG. §§ 15 u. 111 LBO

7.1 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,75 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgelegt.

Als das natürliche 'Gelände' ist nach dieser Satzung das vorhandene Gelände der Baugrundstücke vor Ausführung sämtlicher Erdarbeiten zu betrachten. Der Höhenplan des Bebauungsplanes mit Straßen- Längs- u. Querschnitten wird dem Bebauungsplan nachrichtlich angelegt. (Anlage 9 und 10)

---

7.2 Die max. Gebäudehöhen gemessen ab festgelegtem EFG-Wert werden wie folgt festgesetzt

7.2.1 Firsthöhen der Gebäude

1-geschossig	2-geschossig	3-geschossig	4-geschossig
8,5 m	10,5 m	13,5 m	16,- m

7.2.2 Traufhöhen

1-geschossig	2-geschossig	3-geschossig	4-geschossig
4,5 m	6,5 m	9,5 m	16,- m

---

7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen nach 7.2 - 7.2.2 können zugelassen werden, wenn dadurch das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die max. Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

---

8. Garagen und Stellplätze § 69 LBO, GAVO v. 25.6.73 u. Garagenerlaß v. 20.7.73

8.1 Die Anlage von Garagen ist nur innerhalb der Bau-  
grenzen und der hierfür ausgewiesenen Flächen und  
Garagenlinien möglich.

---

8.2 Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

---

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG.

für die Lage der Verkehrsflächen und deren Höhenlagen gelten die Eintragungen im Lageplan (Anlage 6).

---

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 LBO § 16 LBO)

10.1 Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bau-  
massen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

---

10.2 Die Dachneigung ist durch Eintragungen in den Nut-  
zungsschablonen für jedes einzelne Teilgebiet des

Bebauungsplanes festgesetzt.

---

10.3 Als Dachdeckungsmaterial sind rotbraune oder dunkelgraue Materialien zu verwenden.

---

11. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 111 (1) 6. LBO)

11.1 Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Naturhecken, Draht- oder Scherenzäune mit Heckenhinterpflanzung, mit oder ohne Sockel, aus Naturstein oder Kunststein mit Natursteincharakter zulässig.

---

11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen (d.h. Sockel + Zaun) wird mit 0,70 m festgesetzt.

---

12. Sichtwinkelbereiche

12.1 Die Sichtwinkelbereiche sind zu- und ausfahrtsfrei zu halten. Das Gelände im Sichtwinkelbereich ist auf mindestens  $\pm$  0,20 m auf Straßenoberkante bezogen abzutragen.

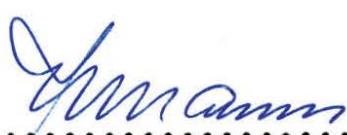
---

13. Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet unzulässig  
§ 111 (4) LBO

---

Buchen, den ... 19.6.79 .....

Der Verfasser



Der Bürgermeister