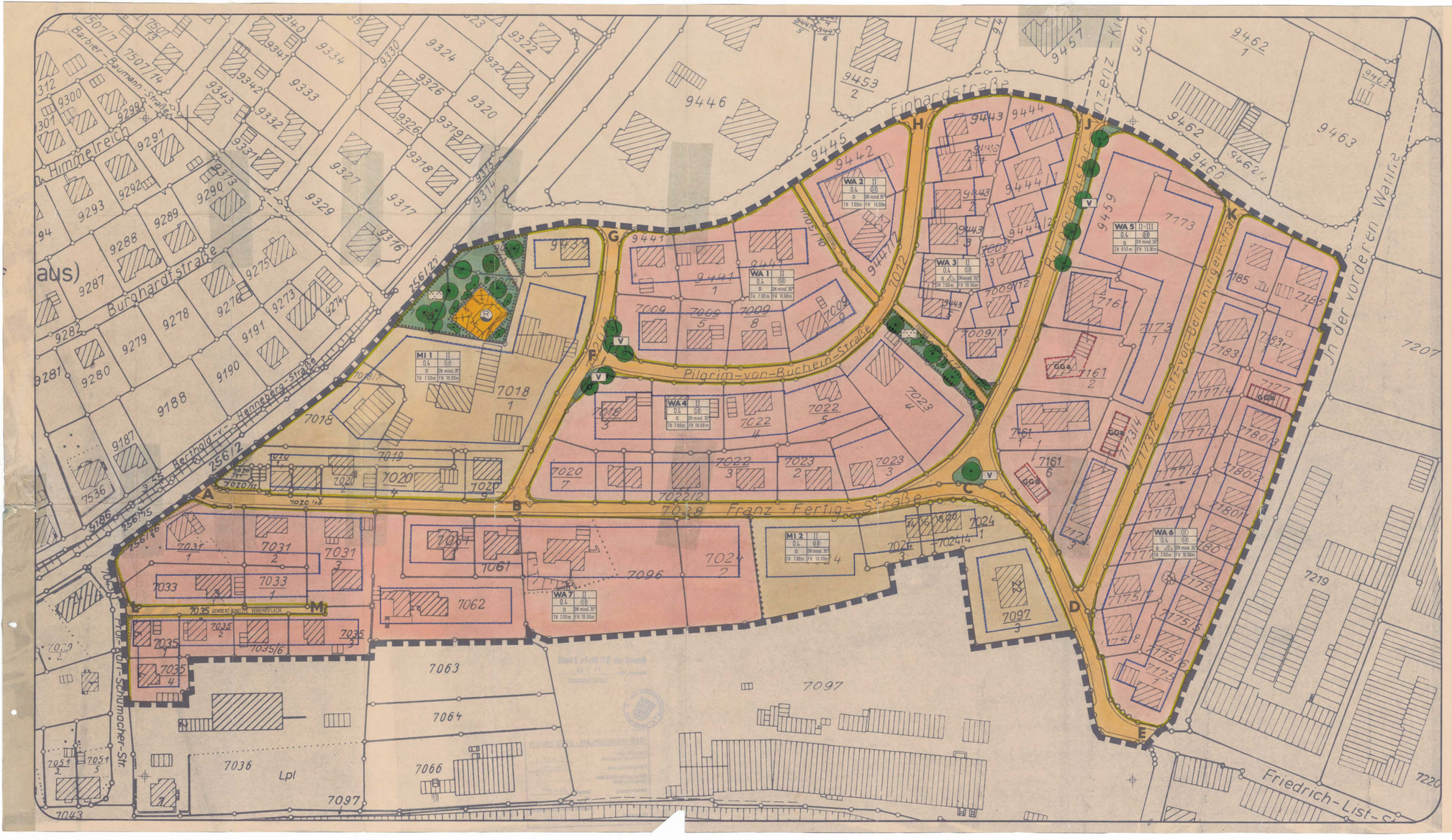

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1–11 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 In Mischgebieten ist weder die ausnahmsweise Nutzung nach Abs. 2 Nr. 8 noch die ausnahmsweise zulässigen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) Nutzung zulässig

1.2.2 Die nach Abs. 2 Nr. 7 zulässigen Vergnügungsstätten (Bordelle werden nicht zugelassen) sind im gesamten Mischgebiet ausnahmsweise (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Maßgebender Geländeschnittpunkt für die baulichen Anlagen

Die Nutzungsziffern § 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Planzeichnungsverordnung (Pzv. 1.1.7 Nr. 1 und 2) Anlage zur Verordnung/Ausführungsverordnung

Die Nutzungsziffern § 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Planzeichnungsverordnung

Der Grünordnungsplan (Landschaftsplan) der Gemeinde/Stadt ...

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1–11 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO)

2.1.1 II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.2 II–III — mindestens 2 Vollgeschosse, höchstens 3 Vollgeschosse

2.1.3 (II) — 2 Vollgeschosse zwingend

Ausnahmen von den Zahl der Vollgeschossen können in den Gebietsteilen zur Hauptstraße hin (Mischgebiet, WA1, WA2, WA3) Dachgeschosse Ausbau und Kellergeschosse ausgenommen

2.2 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.3 (0) — Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.4.1 TH — Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

Die Traufhöhe wird bei Ziff. 2 Vollgeschossen auf max. 7,00 m, bei 3 Vollgeschossen auf max. 9,0 m über Gelände festgesetzt (Bezugspunkt)

2.4.2 FH — Firsthöhe

Die Firsthöhe wird bei Ziff. 2 Vollgeschossen auf max. 10,00 m, bei 3 Vollgeschossen auf max. 13,0 m über Gelände festgesetzt (Bezugspunkt)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1 o — offene Bauweise

3.1.2 △ — nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Baugrenze

3.2.2 Baulinie (Baugrenze mit dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 21 m Tiefe von Mitte ...)

3.3 Stellung baulicher Anlagen

3.3.1 Firstrichtung zwingend

3.3.2 Kennzeichnung eines Gebäudes, welches aus baulichen Gründen oder gestaltet der Baugrenzen zulässig

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

4.1 Sichtdreieck (nach den Sichtverzügen ist die Anlage von Verkehrsflächen ... 1 Sichtdreieck)

4.1.1 Die Zwischenzonen Sichtflächen sind von jeder Sichtbehinderung (Pflanzen, Zäune, Anlagen und Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe (ab 0,70 m Höhe) Fahrbahn ist ausgenommen. Verboten gemäßen durch Geländeschnitt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.1.1 Fahrbahn

5.1.2 gemischte Geschlechte Verkehrsflächen (nach Bph-Richtlinien) mit den Zonen 1 und 2 (mit verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen

5.2 Straßenbahnbegrenzungslinie

5.3 V — Verkehrsinsel

5.4 Busbahnhofbegrenzung

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 12 BBauG)

6.1 R — Versorgungsanlagen (Elektrizität)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

7.1 Grünanlagen (öffentlich)

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

8.1 GGa — Garagengemeinschaftsanlagen

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

9.1 Anpflanzen von Bäumen

9.1.1 Anpflanzen von Sträuchern

9.2 Erhaltung von Bäumen

9.2.1 Erhaltung von Sträuchern

10. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach dem Bebauungsplan

11. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

11.1 Grenze des Bebauungsplanes (Geltungsbereich Bestandsplan) (Pzv. 1.1.7 Nr. 1 und 2) Anlage zur Verordnung/Ausführungsverordnung

11.2 Bestandsplan

11.3 Der Plan enthält keinerlei Angaben/Gebiet der Gemeinde/Stadt ...

Örtliche Bauvorschriften (§ 73 Landesbauordnung – LBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Materialien und Farbtöne müssen mit Rücksicht auf Gestaltung, Proportionen, Materialwahl und Farbe an die benachbarten Gebäuden (Ortsbild) und Umgebung (Ortsbild) ohne Beeinträchtigung angemessen. Dies gilt insbesondere für Dachgestaltung.

1.2 Bei Modernisierungen und Umbauten der Gebäude vorhandener und an den Straßen und Plätzen, die durch den Verkehr, die Gemeinschaftlichen Einrichtungen, der Grünanlagen/Spielplätze und der angrenzenden Wohnbereiche Erlebnisraum, Gebäudeteile dürfen in anderen, mit den Vorbemerkungen erhaltenen Gebäudeteilen ... mit den Gebäudeteilen ... entsprechen.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1 Die Gebäude müssen mit ihrer gewählten Farbtonen ausgestattet (Ziff. 1 und 2 Vorschriften).

2.2 Grundsätzlich müssen alle die Gebäudeeingangsseiten ausgestattet werden.

3. Dachformen, Dachneigungen

3.1 Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.

3.2 Dachziegel und Dachpappen müssen dem ortsüblichen Farbbereich entsprechen.

4. Dachgestaltung

4.1 Zur Verhinderung Dächer von reflektierenden aluminiumen Dachdeckungsmaterialien verboten werden.

5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

5.1 Sie müssen der Dachform Rücksicht.

6. Antennen

6.1 Außenantennen sind unzulässig.

7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

7.1 Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeitsfläche gestaltet werden, sondern sind als Gartenflächen ... gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entsprechend ... Vorgartenzone (Mindestabstand 1,00 m) ... Höhe von 1,00 m ... Ausnahmen ...

1. Ausfertigung — Anlage Nr. 3

STADT BUCHEN

BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN "VI-Walldürner Höhe"

Maßstab 1:500

Buchen, den 7. September 1987

Der Planer — Stadtbauamt (Thor) — gezeichnet: Fahlsfer 22 M

Bürgermeister (Fränk)