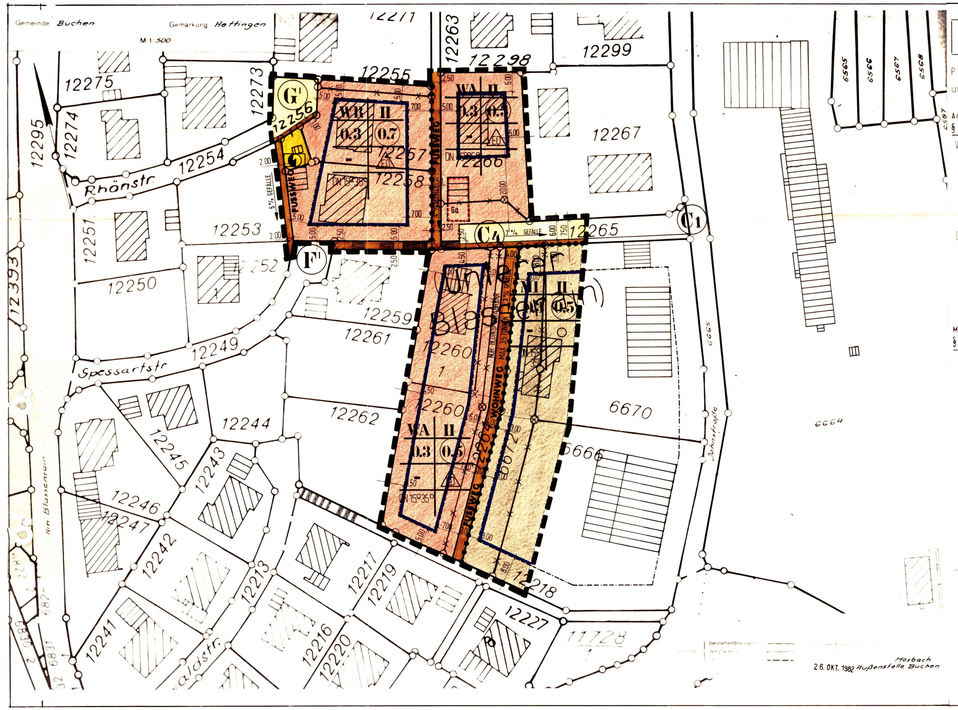

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen

§ Art der baulichen Nutzung
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BBauG

Wohnbauflächen

1 WA Allgemeines Wohngebiet — § 1 Absatz 1 BauNVO; § 4 BauNVO

2 WR Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

Gemischte Bauflächen § 1 Absatz 1 BauNVO

3 MI Mischgebiet — § 6 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BBauG; § 16 BauNVO

4 II — max. 2 Vollgeschosse

5 0.3 — Grundflächenzahl

6 (0.5–0.7) — Geschossflächenzahl

7 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, des Masses, der Nutzung und unterschiedlicher Bauweise

8 — Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Erdarbeiten

9 — Die Fussbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (EFH) wird auf max. 0.5 m festgesetzt.

10 — Die Bezugsebene für die Traufe und Firsthöhe sind der nebenstehenden Skizze zu entnehmen.

11 — Die Traufenhöhe (TH), die Höhe zwischen der Bezugsebene (natürliches Gelände) bis zum Schnittpunkt von Dachhaut mit der Aussenwand, wird auf max. 6.6 m festgesetzt.

12 — Die Firsthöhe (FH), die Bauhöhe zwischen der Bezugsebene (natürliches Gelände) und dem höchsten Gebäudepunkt, wird auf max. 10.0 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

13 — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

14 — Offene Bauweise

15 — Baugrenze

16 — Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist senkrecht bzw. parallel zu einer der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BBauG; §§ 12 und 14 BauNVO

17 — Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, nur als Ausnahme zugelassen, sowei dem keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

18 — GO Umgrenzung Garagen

19

Verkehrsflächen
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BBauG

20 — Strassenverkehrsflächen

21 — "V" Gefälle — Strassenverkehrsflächen mit Gefälle in % auf Strassenachsen bezogen

22 — Wegflächen (Fusswege, Wohnwege, Gehwege und Treppenanlagen)

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 12 und 14 BBauG

23 — Umformerstation (Elektrizität)

24 — Versorgungsleitungen sind nur innerhalb der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Absatz 7 BBauG

25 — Grenze des Plangebietes

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Wegfallende Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vermarkte Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- Bestehende Bebauung

Örtliche Bauvorschriften
Nach § 111 Landesbauordnung (LBO)

Aussere Gestaltung der Gebäude
§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO

26 — Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Massstab, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

27 — Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

28 — Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

29 — Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.

Dachform und Dachneigung
§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO

30 — Die Dachneigung wird von 15° – 35° begrenzt.

31 — DN — Dachneigung

32 — Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Dachgestaltung
§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO

33 — Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur anthrazit- und dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien in Betondachsteinen und Ziegelformaten verwendet werden.

Antennen
§ 111 Absatz 1 Nr. 3 LBO

34 — Mehr als eine Aussenantenne je Gebäude sind unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
§ 111 Absatz 1 Nr. 5 LBO

35 — Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen
§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO

36 — Einfriedigungen, einschliesslich eventuell vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1.0 m über Strassenhöhe nicht überschreiten.

37 — Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Naturhecken, Draht- oder Scherengitter mit Heckenhinterpflanzung, mit oder ohne Sockel, aus Natursteinen oder Kunststeinen mit Natursteincharakter zulässig.

Stadt BUCHEN
Ortsteil HETTINGEN

Bebauungsplan — Zeichnerische Festsetzungen

„UNTERER BLASSENRAIN" TEIL: II

Lageplan — Masstab 1 : 500

Baugebiet Teilbereich: **WESTLICH DER JAHNSTR.**

Mit Planzeichenerläuterung und Schriftlichen Festsetzungen

Für die Stadt	Der Planfertiger	Fertigungsdatum
27. Feb. 1984	Roland Müller – Freier Architekt – Dipl.-Ing. (FH) Schwedensteinstrasse 10 Tel. 06287/8547 6969 Hettingen	Anlage 2
Der Bürgermeister		Fertigung 1

Magnetdruck Buchen (Odenwald)