



Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Rechtsgrundlage
a) Baugesetzbuch § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
b) Baunutzungsverordnung § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
c) Landesbauordnung § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
d) Planzeichenverordnung § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
von Abs. 1 werden die Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Geschäftszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Firsthöhe
Traufhöhe
Die jeweils maßgebende max. Bauhöhe ergibt sich aus den Einschrieben im Rechtsplan.
Als Bezugspunkt zur Messung der Trauf- u. Firsthöhe wird die OK der Erschließungsstraße an der tiefsten an das Grundstück angrenzenden Stelle gemessen. Festgelegt:
max. 2 Wohnungen je selbstständigem Wohngebäude, entsprechend dem Einschrieb im Rechtsplan
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abgewinkelte Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Baugrenze wird von 50m auf 70m erweitert
Baulinie (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Garagenfläche oder der Baugrenze zugelassen
Zweckbestimmung
Garagen und überdachte Stellplätze
Stellplätze
4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- u. Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Kindergarten
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtweilflächen
Die festgesetzten Sichtweilflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsangelegtheitsflächen (Strg. 87)
ergeben sich aus den Einschrieben im Rechtsplan
Die Nutzungen der Verkehrsflächen ergeben sich aus den Einschrieben im Rechtsplan
Eintritt
7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität / Trafostation
Änderungsbereich

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Standorte für Einzelbäume
Es werden nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen
10. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ortliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
11. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Verwendung äußerlicher und reflektierender Farben und Materialien für Gebäude und Anlagen ist nicht zulässig
Ausgenommen ist der Einbau von Sonnenkollektoren
12. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachneigung
Die DN ergibt sich aus den Einschrieben im Rechtsplan
Garagen und überdachte Stellplätze werden davon ausgenommen
Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material zulässig
Einzelgärten sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen
13. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Das Baugebiet wird verkabelt, daher sind Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen, unzulässig
14. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie sie nicht als Grundstückszufahrten oder ähnliches zugelassen sind
Der Baugrubenaushub ist gleichmäßig auf dem Grundstück zu modellieren (Aufschüttungen (Erdfertassen) und Abgrabungen (Lichtgräben) über 1,00 m sind unzulässig)
Zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen mit wasserdurchlässigen Material zu versehen und Randsteine entlang von Grundstreifen zu unterlassen
15. Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig: nur in offener Form, z.B. als Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m, wobei ein Sockel bis zu 30 cm Höhe errichtet werden kann - lebendige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m

AUSFERTIGUNG ANLAGE NR.

STADT BUCHEN

BUCHEN

BEDAUUNGSPLAN

"II a LANGER GRABEN"

1. ÄNDERUNG

MASSTAB = 1 : 500

BUCHEN, DEN 28.07.1997

GEÄNDERT: 13.04.1993
GEÄNDERT: 20.11.1993
GEÄNDERT: 22.01.1997

DER PLANER: **FÜR DIE STADT BUCHEN**

KONRAD KOHLER
DPL-ING. ARCHITECT
SCHUBERTSTRASSE 5
D-667 BUCHEN/COV
TELEFON 0628 - 687

WINKLER (BEIGEODOMETRIE)