

Anlage: 3  
Bebauungsplanänderung u. Er-  
weiterung Buchen, Stadtteil  
B ö d i g h e i m  
Gew.: "Ziegelacker, Schwanen-  
garten, Schafberg, Gersten-  
acker."

Schriftliche Festsetzungen § 9 Abs. 1,2 u. 7 BBauG  
=====

1.0 Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BBauG

1.1 Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M. 1:500, Anlage 3.

2.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG

2.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben § 8 Abs.1BauNV.

2.11 Gemäß § 8 Abs. 4 Bau NV ist das gesamte Gewerbegebiet in ein Gewerbegebiet 1 (GE1) und in ein Gewerbegebiet 2 (GE2) gegliedert.

2.12 Im Gewerbegebiet 1(GE1) sind die in § 8 Abs. 1,2 u. 3 BauNV erwähnten Betriebe und Anlagen zulässig.

2.13a Im Gewerbegebiet 2 sind die in §8 , Abs. 1 und 2 erwähnten Betriebe und Anlagen ohen Ausnahme zulässig.

2.13b Die baulichen Anlagen sind konstruktiv so auszubilden, daß an der Lärmschutzgrenze (siehe Eintragung im Lageplan Anlage 3) ein Dauerschallpegel von tagsüber 60 dB (A) und nacht 45 dB (A) nicht überschritten wird.

2.14 Die Nutzung des Gewerbegebietes sowie die Anlage von Lagerplätzen ist nach § 111 Abs. 2, Ziffer 6 LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

2.21 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4, Abs. 1 und 2 BauNV erwähnten Gebäude und Anlagen zulässig. Weiter zugelassen sind die in § 4. Abs. 3, Ziffer 1 erwähnten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nach Ziffer 6 Ställe für Kleintierhaltung.

- 2.3 Für das Dorfgebiet (MD) gelten die Vorschriften des § 5 BauNV.  
2.4 Für das Mischgebiet (MI) gelten die Vorschriften des § 6, Abs. 1, 2 und 3 BauNV.

3.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Ziffer 1 BBauG

3.1 die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt, und gilt jeweils als Höchstgrenze.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen § 9, Abs. 1 Ziffer 2 BBauG und § 22 BauNV

- 4.1 Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze festgelegt.  
4.2 Im Gewerbegebiet 1 und im Gewerbegebiet 2 ist die geschlossene Bauweise festgelegt.  
4.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.  
4.4 Im Dorfgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.  
4.5 Die Stellung der baulichen Anlagen sind im Lageplan Anlage 3 durch Symbole festgesetzt.

5.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BBauG

5.1 die Gebäude sind dem natürlichen Gelände anzupassen. Der Erdgeschoßfußboden des ersten sichtbaren Geschoßes ist auf + 0.50 über dem natürlichen Gelände festzulegen. Außerdem gelten für das GE<sub>2</sub> die Eintragungen in der Nutzungsschablone und ein Querprofil.

6.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG, § 21a BauNV

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
6.2 Der Abstand zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche muß in der Regel mind. 5 m betragen.

6.3 Stellplätze im Gewerbegebiet sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 Abs. 1 Ziffer 4 L 90

7.1 Die max. oder mind. Zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

7.21 Im Gewerbegebiet sind nur Dächer mit einer DN von max. 35° zulässig.

7.22 Im allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet sind DN von mind. 25° zulässig.

7.23 Abweichend von Ziffer 7.21 und 7.22 der schriftlichen Festsetzungen sind Garagen im Baugebiet zulässig.

8.0 Außenanlagen §111 Abs. 1 Ziffer 4 LBO

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünanlagen anzulegen.

8.2 Im WA, MD und MI-Gebiet sind offene Einfriedungen von max. 1,00 m Höhe zulässig.

8.3 Die Einfriedungen zwischen den Gewerbegebieten und den sonstigen Nutzungsgebieten sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Einfriedung vom Gewerbegebiet zum Schiedweg darf 1,00 m nicht überschreiten.

8.4 Abweichend von Ziffer 8.2 und 8.3 der schriftlichen Festsetzungen sind im Bereich der Sichtwinkelflächen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

9.0 Aufgrund des § 111 LBO wird zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie wegen des Umweltschutzes folgendes festgelegt:

9.1 Der Bewuchs innerhalb der im Lageplan Anlage 3 eingetragenen Pflanzgebotsfläche ist zwingend zu erhalten und soweit erforderlich mit bodenständigen Gehölzen zu ergänzen. Im südlichen Bereich des GE<sub>2</sub> sind Pappeln und immergrüne Gehölze als Sichtschutz zu pflanzen.

9.2 Von der im Lageplan Anlage 4 eingetragenen 20 Kv Freileitung sind bei Errichtung von Gebäuden, Abstände nach den VDE Bestimmungen (Allseitiger Abstand von der Leitung 3,00m) einzuhalten.

Für die Stadt:

Buchen, den 4.7.1979

ges. Frank  
Bürgermeister

Für die Aufstellung:

Adelsheim, den

ING.-BÜRO K. SACK  
ADELSHEIM - TAUGERBISCHOFHEIM  
TEL. 06204/1000 TEL. 06204/6071

