

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Klingenwald/Birkenflur" der Stadt Buchen,  
Stadtteil Waldhausen, Neckar-Odenwald-Kreis

### 1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan der Anlage Nr. 3 (M = 1 : 500)

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a BBauG)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO können außer Ziff. 2 und 5 zugelassen werden.

2.3 Das Dorfgebiet (MD) wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gezoniert (§ 5 Abs. 3 BauNVO) und dient hier in Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Abs. 1 Ziff. 1 a BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richten sich je nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten dort als Höchstgrenze.

3.2 Die max. zul. Grundflächenzahl wird auf 0,3, die max. zul. Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

### 4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 22 BauNVO)

4.1 Im Gesamtbauggebiet wird die offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser und als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m als zul. erklärt.

4.2 Für die First- und Traufenrichtung oder Hauptgebäudelängsachsen gelten die in der Anlage 3 dargestellten Symboldarstellungen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)

- 5.1 Der Erdgeschoßfußboden des ersten sichtbaren Geschosses ist max.  $\pm 0,50$  m über dem natürlichen Gelände anzuordnen.
- 5.2 Im Einvernehmen mit der Gemeinde und Baurechtsbehörde sind Befreiungen hiervon nur in begründeten Fällen zul.

6. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Garagenflächen an der Grenze oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.
- 6.2 Garagen oder überdachte Stellplätze können senkrecht oder parallel der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.
- a. Werden Garagen senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet, so ist vor dem Garagentor ein Stauraum von min. 5,00 m vorzusehen.
- b. Werden Garagen parallel der Verkehrsflächen untergebracht, so kann der Abstand, s.a. verringert werden.

7. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.3 und 4 BBauG)

- 7.1 Die Verkehrsflächen und die freizuhaltenden Sichtwinkelflächen sind gem. der Anlage Nr. 3 einzuhalten.
- 7.2 Über Sichtwinkelflächen dürfen keine Grundstückszufahrten erfolgen. Im Bereich der Sichtwinkelflächen sind Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten unzulässig.
- 7.3 Zur L 520 herrscht ein ZU- und AUSFAHRTSVERBOT.
- 7.4 Innerhalb der nachrichtlich eingetragenen Straßentrassen und Sichtfelder sind bauliche Anlagen unzulässig.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 111 LBO)

- 8.1 Die Dachformen richten sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 8.2 Grenzgaragen sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu versehen.

- 8.3 Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform erhalten und sind gemeinsam zu errichten.
- 8.4 Die jeweils zul. Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone angegeben und geben jeweils die max. Begrenzung an.
- 8.5 Bei geneigten Dächern ist nur dunkles Dachdeckungsmaterial zulässig.

9. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Entlang der Straßen und Wege ist soweit möglich, auf Einfriedigungen zu verzichten. Wenn Einfriedigungen gewünscht werden, dann nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.
- 9.3 Ausnahmsweise sind im Bereich des MD-Gebietes Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 9.4 Die nicht bebaubaren und unbebauten Grundstücke oder Grundstücksflächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.5 Im Bereich der Sichtwinkelflächen sind Sträucher, Hecken und Bäume sowie Einfriedigungen unzulässig. Das Gelände ist im Bereich der Sichtwinkelflächen auf  $\pm 0,20$  m abzutragen.
- 9.6 Ausnahmsweise sind im Bereich der Sichtwinkelflächen kriechende Gewächse zulässig.
- 9.7 Auf Anpflanzung eines geeigneten Baumbestandes ist zu achten.
- 9.8 Einfriedigungen gegenüber Feld- oder Wiesengrundstücken sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- 9.9 Auf den Privatparzellen ist für die Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Buchen und anderer Versorgungsträger entlang den Wohnwegen und Straßen ohne Gehweg ein Leitungsrecht in einer Breite von 0,50 m einzuräumen.

(DS)



Buchen, den 18. MRZ 1975 .....

.....  
Bürgermeister