



STADT

BUCHEN

ORTSTEIL

HETTIGENBEUERN

BEBAUUNGSPLAN HORNbacher BERG

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 1, BBauG)

- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
(§ 4, Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 1.11 Als Ausnahme nach § 4, Abs. 3 BauNVO ist nur Ziff 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – zulässig. Alle anderen Ziff. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Kur- Heil- und Erholungsbetrieben und dem Wohnen. In den Betrieben sind auch größere Schank- und Speisegaststätten zulässig, sowie Räume die dem Beherbergungsgewerbe dienen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 1, BBauG und § 20 BauNVO)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Anlage 4) und gilt als Höchstgrenze.
- 2.2 Dabei bedeutet:
- I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, die talseitig nur 2- und bergseitig nur eingeschossig sichtbar sein dürfen.
- II + H = Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen, die talseitig nur 3- und bergseitig 2-geschossig sichtbar sein dürfen.
(Sichtbar sein dürfen = aus dem natürlichen Gelände ragen.)

- 2.3 In beiden Gebietsteilen sind ausnahmsweise Dachgeschoßausbauten zulässig, soweit dadurch kein weiteres Vollgeschoß entsteht und die festgesetzte Traufen- und Firsthöhen der Gebäude nicht überschritten werden.
- 2.4 Die max. zul. Grundflächenzahl wird im WA-Gebiet auf 0,3, im SO-Gebiet auf 0,4 begrenzt.
Die max. zul. Geschößflächenzahl wird in beiden Gebieten auf 0,8 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
- 3.2 Im Sondergebiet ist die besondere Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser mit Baulängen bis 80 m zulässig, wobei wie in der offenen Bauweise Abstände einzuhalten sind.
- 3.3 Für die Gebäudestellung gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole der First- oder Traufenrichtung.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen in der Anlage Nr. 4, festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE DEREN ZUFahrTEN

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Die Einfahrten oder Zufahrten zu den Garagen sind in der Anlage 4 festgesetzt, maßgebend hierfür ist das entsprechende Plansymbol.
- 4.3 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9, Abs. 1 Ziff 10 BBauG)

- 5.1 Die Ausbildung aller Verkehrsflächen und ihre Lage sowie Höhenentwicklung ist durch die Eintragungen im Lageplan und in den Straßenlängs- und Querprofilen festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT

SIE ZUR HERSTELLUNG DER STRASSE ERFORDERLICH SIND!

(§9, Abs. 26 BBauG)

- 6.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Lageplan Nr. 4 festgesetzt. Die höhenmäßige Bemessung ergibt sich aus den Querprofilen der Anlage Nr. 8 Blatt 1 - 11).
- 6.2 Die Böschungsflächen und Stützmauern, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebildet.
Die Böschungsflächen verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutz- und der angrenzenden Grundstücke im Privateigentum.
(§ 14, Abs. 5 Straßengesetz.)
- 6.3 Für forstliche Belange ist ein Schutzwall (zur Sicherung gegen abrutschende Bäume) mit einer Höhe von ca 2,5 m und einer Kronenbreite von 2,0 m anzuordnen (s. Lageplan Anlage Nr. 4)

7. FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE

(§ 9, Abs. 2, BBauG und § 111 Abs. 9 LBO)

- 7.1 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Vollgeschosses wird max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. (Natürliches Gelände = Baugeländeverlauf vor Beginn jeglicher Bau- und Erdarbeiten).
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf max. 9,50 m über der festgesetzten Fußbodenhöhe nach Ziff. 7.1, die Traufenhöhe auf max. 6,50 m festgesetzt.
- 7,3 Im Sondergebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf max. 12,0 m die Traufenhöhe auf max. 8,00 m festgesetzt. Beide Höhen werden wie in Ziffer 7.2 von Fußbodenhöhe nach Ziff. 7.1 aus gemessen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4, BBauG und § 111 LBO)

8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 LBO - Abs. 1, Ziff. 1)

- 8.11 Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig. Steilere Dächer sind allgemein zulässig soweit die festgesetzte First - und Traufenhöhen dadurch nicht überschritten werden.
- 8.12 Im Gebiet sind nur rot - und rotbraune Dachdeckungsmaterialien zulässig.

8.2 Gestaltung der unbebaubaren Flächen der Baugrundstücke

(§ 111 LBO - Abs. 5)

- 8.21 Im Gesamtgebiet sind nur Holzschereenzäune als offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von max. 1,00 m zulässig. Stützmauern mit Ausnahme der zur Ausbildung des Straßenkörpers erforderlichen, sind als Einfriedigungen unzulässig.
- 8.22 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer max. Gesamthöhe von 0,70 m von Oberkante - Straße aus gemessen, zulässig.
- 8.23 Im Sichtwinkelbereich ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 8.24 Ausnahmen, bezüglich der Einfriedigungshöhe können gestattet werden, außerhalb der Sichtwinkelflächen, bei offenen Drahtzäunen sofern diese von den Grundstücksgrenzen abgedrückt werden und innerhalb von parkartigen Eingrünungen sich befinden.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Kabelverteilerschächte sind in den nicht bebaubaren Flächen mit Ausnahme den Sichtwinkelflächen, zulässig.

10. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9, Abs. 7 BBauG)

- 10.1 Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage Nr. 4 dem Bebauungsplan M 1 : 500,

Aufgestellt; **03. Sep. 1979**
Buchen, den ~~1978~~

Die Stadt Buchen:


.....
Bürgermeister

Der Planer:

ING. GRAD. HEINZ WOLFRAM
FREIER ARCHITEKT BDB
AM GIBSEN OCH 4 ☎ 06281/703
6967 BUCHEN/ODENWALD
.....