



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
- Rechtsgrundlagen:**
- a.) Baugesetzbuch vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253)
 - b.) Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 (BGBI. I S. 127 ff)
 - c.) Landesbauordnung vom 28.11.83 (geändert: 1.4.85)
 - d.) Flächennutzungsverordnung vom 15.12.90
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden die Nr. 1.2 und 2 Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO) Vergünstigungen werden nach als Bestandteil von zulässigen Gewerbebetrieben für unzulässig erklärt.
- 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2.1. Das Mischgebiet wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO in ein MI 1, MI 2, MI 3-Gebiet gegliedert.
- 1.2.1.1. Im MI 1-Gebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine vertikale Gliederung wie folgt vorgenommen:
- Im UG u. EG werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, 6, 7 u. 8 nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im 1. OG wird nur das Wohnen, sowie Büros und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen.
- Im 2. OG und DG wird nur das Wohnen zugelassen.
- Im MI 2-Gebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO die Nr. 2, 4, 6, 7 u. 8 nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im MI 3-Gebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO die Nr. 6, 7 u. 8 nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2. MÄß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
- 2.1. II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- Diese Festsetzung hat erscheidungsbeitragsrechtliche Bedeutung.
- 2.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet und im MI 2-Gebiet sind pro Grundstück nur max. 4 Wohnungen zulässig.
- 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.4. Traufhöhe
- Firsthöhe
- Die jeweiligen möglichen max. Bauhöhen ergeben sich aus den Einzeichnungen im Rechtsplan.
- 2.5. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN, SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
- 3.1. offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.3. Bauweise (§ 23 BauNVO)
- Gebäude sind nur senkrecht oder parallel der vorderen Baugrenze zulässig.
- 3.4. Flächen für Garagen und Stellplätze Zweckbestimmung:
- 3.5.1. Tiefgaragen
- 3.6. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)**
- 4.1. Sichtwinkelflächen
- 4.2. Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**
- 5.1. Straßenverkehrsflächen
- 5.1.1. Straßenbegrenzungslinie
- 5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.2.1. Öffentliche Parkfläche
- 5.2.2. Verkehrsbegleitgrünflächen (§ 87)
- 5.2.3. Anliegerstraße
- 5.2.4. Fußgängerbereich
- 5.2.5. Die Nutzungen der Verkehrsflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen im Rechtsplan.
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**
- 6.1. Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.1.1. Elektrizität
- 7. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**
- 7.1. Öffentliche Grünfläche
- 7.2. Parkanlage
- 8. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)**
- 8.1. Oberflächenbefestigungen von Stell- und Lagerplätzen, Grundstücksbegrenzungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, mit einer Versickerungsrate > 20 l/m², auszustatten, soweit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Hinweis: Die Versickerungsrate einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Materialprüfung und ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.
- 8.2. Mutterkoden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche auftritt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbaren Zustand auf dem Grundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe § 202 BauGB)
- 8.2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverbesserungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.
- 8.2.2. Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser zu erfassen, durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwasserentlastung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten!
- 9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)**
- 9.1. Standorte für Einzelbäume
- 9.2. Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung von Zufahrten darf dieser bis zu 5 m vom festgelegten Standort abweichen.
- 9.3. Es werden nur Laubbäume zugelassen.
- 9.3.1. Die Pflanzung der Laubbäume ist gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.
- 9.3.2. Auf jedem Grundstück ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist als Ausgleichsfläche gemäß § 8 a BNatSchG vorgesehen.
- 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**
- 10.1. Stützmauer
- 11. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7, BauGB)**
- 11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)**
- 12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**
- 12.1. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 12.2. Gebäudedächern sind min. alle 25 m vertikal durch Verast oder Farbgebung zu gliedern.
- 13. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**
- 13.1. Dachneigung
- 13.2. Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 30° bis max. 40° zugelassen.
- 13.2.1. Garagen und überdachte Stellplätze werden davon ausgenommen.
- 13.3. Giebeln werden zugelassen.
- 13.3.1. Schräppaggen werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.
- 13.4. Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material zulässig.
- 14. EINFRIEDRUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)**
- 14.1. Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder Ähnliches zugelassen sind.
- 14.2. Der Baugrubenabstuh ist gleichmäßig auf dem Grundstück zu modellieren. Aufschüttungen (Zerfahrungen) und Abgrabungen (Lichterhöhen) über 1,00 m sind unzulässig. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwerer topographischer Verhältnisse oder Ansiedlungsbedürfnisse gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Standards.
- 14.3. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in offener Form, z.B. als Holzelemente bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wobei ein Sockel bis zu 30 cm Höhe errichtet werden kann.
- 15. ANTENNEN (§ 73 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**
- 15.1. In das Baugelände verbracht wird, sind Außenantennen jeglicher Art, auch Parabolantennen, unzulässig.

Ausfertigung Anlage Nr. 2

STADT BUCHEN

Bebauungsplan
"III a - Von-Leiningen-Straße"
Maßstab = 1 : 500

Buchen, den 09.01.1995

Der Planer:
Stadtbaumeister:
Der Bürgermeister:
in Vertretung:
ges. Lohn:
gek. Lohn:
Winkler, Beigeordneter