

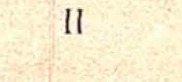
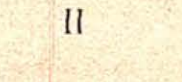
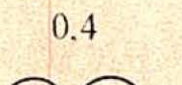
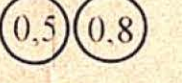
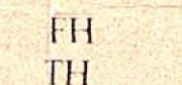
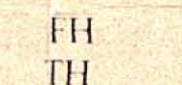
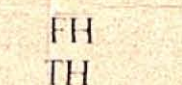


- 1. Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan maßgeblich:**
- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
  - b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
  - c) Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995
  - d) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

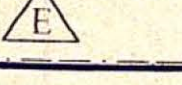
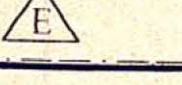
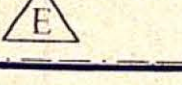
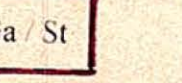
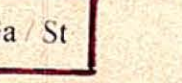
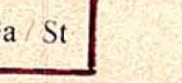
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.  
Von Abs. 3 werden die Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.1 

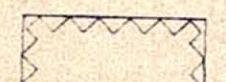
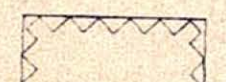
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1  Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 Bau NVO)  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.1.2 
- 2.2  Grundflächenzahl (§ 16, 20 Bau NVO)
- 2.3  Geschossflächenzahl (§ 16, 20 BauNVO)
- 2.4  Firsthöhe  
Traufhöhe
- 2.4.1   
a) Die jeweils maßgeblichen Bauhöhe ergibt sich aus den Einschrieben im Rechtsplan.  
b) Für den Bereich A/B - Traufhöhe max. + 4,00 m bezogen auf P 1 (± 0,00 m)  
- Firsthöhe max. + 8,20 m bezogen auf P 1 (± 0,00 m)  
c) Für den Bereich C/D - Traufhöhe max. + 5,40 m bezogen auf P 2 (± 0,00 m)  
- Firsthöhe max. + 9,70 m bezogen auf P 2 (± 0,00 m)  
Als Bezugspunkt zur Messung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberkante der Straßenhinterkante (ohne Gehweg) am jeweiligen Baugrundstück jeweils gemessen in der Mitte des geplanten bzw. vorhandenen Gebäudes.  
Es sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
Für den Bereich A, B (Flst.Nr. 7566/8) gelten max. 7 Wohnungen je Wohngebäude.  
Für den Bereich C,D (Flst.Nr. 7566/7) sind max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 2.5 

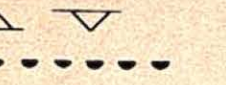
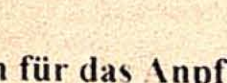
**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 3.3  Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu vorderen Baugrenze zulässig.  
Ausgenommen sind die bestehenden Wohnhäuser.
- 3.4  Garagen, überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Garagenfläche oder der Baugrenze zugelassen.
- 3.5  Die übrigen Grundstücksflächen, insbesondere im seitlichen und rückwärtigen Bereich, dienen der Ruhe und der Erholung der Bewohner des Gebietes und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 3.6  Vor der Außenwand vortretende Balkone bis 5,50 m Breite und 2,00 m Tiefe dürfen die Baugrenze allgemein überschreiten, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,50 m entfernt bleiben.

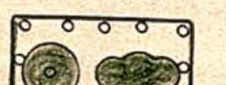
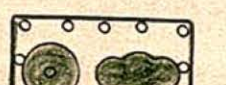
**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 4.1  Sichtwinkelflächen  
Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4.1.1 


**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1  Einfahrt / Ausfahrt
- 5.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**


- 6.1  Standort für Einzelbäume und Sträucher
- 6.1.1  Es werden nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen.

**7. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

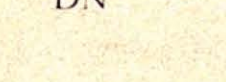
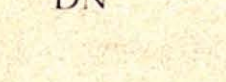
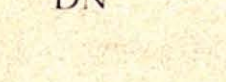
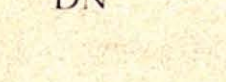
- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**





**8. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 8.1  Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien der Gebäude und Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen ist der Einbau von Sonnenreflektoren.


**9. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 9.1  Dachneigung  
Die Dachneigung ergibt sich aus den Einschrieben im Rechtsplan.
- 9.1.1  Garagen und überdachte Stellplätze werden davon ausgenommen. Die max. DN darf jedoch 35° nicht überschreiten.
- 9.2  Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material zulässig.
- 9.3  Gauen sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen; hiervon ausgenommen sind Schleppgauben, für die eine Mindestdachneigung von 30° Voraussetzung sind.


**10. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 10.1  Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder ähnliches zugelassen sind.
- 10.2  Der Baugrubenaushub ist gleichmäßig auf dem Grundstück zu modellieren. Aufschüttungen (Erderassen) und Abgrabungen (Lichtgraben) über 1,00 m sind unzulässig.
- 10.3  Zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen mit wasserdurchlässigem Material zu versehen und Randsteine entlang von Grünstreifen zu unterlassen.
- 10.4  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  
- lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m

**12. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

- 12.1  Das Baugebiet ist verkabelt; daher sind Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen, unzulässig.

**13. Darstellung ohne Festsetzungscharakter**

 neue Flurstücksgrenze



# Stadt Buchen



## Bebauungsplan 'Vd - Abt-Kinbacher Straße'

**M = 1 : 500**

Buchen, den 06.07.1998

Für die Planaufstellung:  
Buchen, den 06.07.1998



Stadtbaumeister  
Thor, Dipl.Ing. (FH)

Für die Stadt Buchen  
Buchen, den 06.07.1998



Bürgermeister i.V.  
Winkler, Beigeordneter