

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER RINSCHHEIMER STRASSE",
"UNT. KALTENECK", "VOR DEM OBERHÖLZLE"

PRÄNZEICHEN

WOHNBAUPLÄTZE

WA	Allgem. Wohngebiet § 4 BNVO		Spielplatz
Mischgebiet § 6 BNVO			Parkfläche
I+IU II	Zahl d. v. Vollgeschosse Höchstgrenze § 16.2/3 BNVO		Abgrenzung untersch. Nutzung
0.3	Grundflächenzahl § 19 BNVO		Uniformrotation
0.5	Geschoßflächenzahl § 20 BNVO		Grenze d. Planungs- gebietes
	Offene Bauweise § 22 BNVO		Richtung der Gebäud. (First-Traufe)
	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 BNVO		Gleiche Nutzung - Fortsetzung
	Baulinie § 23 BNVO		Flurbereinigungs- grenze
	Baugrenze § 23 BNVO		GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
	Gehweg Fahrbahn		
	Zufahrtsverbot		
	Sichtflächen v.d. Bebauung freizuhalten Anpflanzung max. 0,80 m Höhe		
	EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN		

Schriftliche Festsetzungen (§ 9.1 BBauG)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9.1.1a BBauG)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außer § 4 Abs. 2 BNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig; außerdem sind Ställe für Kleintierhaltung ausnahmsweise, sofern keine Beeinträchtigung zu befürchten ist, als Zubehör zu Kleinsiedlungen zulässig. (§ 1.5 BNVO)
 - In Mischgebiet (MI) sind die Anlagen wie in § 6. Abs. 1, 2 und 3 BNVO zugelassen.
 - Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4.4 BNVO)
 - In Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind die festgesetzten Höhen in den Querprofilen einzuhalten. Geringe Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.
 - Auf den Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Diese Grundstücksflächen sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9.1.1b BBauG)
 - Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - Für die Trauf- bzw. Firstrichtung gelten die zeichnerischen Eintragungen (s. Planzeichen)
 - Im gesamten Planungsgebiet können die Gebäude im Rahmen des § 2. Abs. 4 LBO und nach Maßgabe von 1.4 als Hanghäuser erstellt werden.
 - Die in Ziff. 1.1 genannten Kleintierställe sind nur in Verbindung mit den Wohngebäuden und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Grenzabstand nach § 7 LBO ist einzuhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9.1.1c BBauG)
 - Für die Höhenlage sind die in 1.4 angegebenen Querprofile besogen auf das natürliche Gelände im mittleren Bereich der jeweiligen baulichen Anlagen maßgebend.
- Stellplätze und Garagen § 9.1.1e BBauG
 - Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sollte dies erschließungstechnisch nicht möglich sein, kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden.
 - Im Bauwies dürfen Garagen nicht errichtet werden.
 - Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,00 m zur Straßengrundstücksgrenze betragen, sofern nicht die Baugrenze schon einen weiteren Abstand festsetzt.
- Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9.3 u. 4 BBauG)
 - Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben der diesem Bebauungsplan angefügten Längsprofile.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111.1 LBO)
 - Dächer (§ 111.1.1. LBO) Alle Hauptgebäude sind mit satteldächer - Dachneigung 26° auszuführen. Es kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes nicht zu befürchten ist.
 - Wo Garagen nicht mit den Hauptgebäuden in baulichem Zusammenhang errichtet werden, sind sie mit ebenen Dächern auszuführen
 - Kleintierställe - s. Ziff. 1.1 - sind mit Dächern wie in 6.1 angeführt auszuführen; Kniestockhöhe = 30 cm Größe = 16,00 qm
 - Decken und -aufbauten sind nicht gestattet.
 - Kniestockhöhen bei Hauptgebäuden max. 30 cm (s. auch Querprofil)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO)
- Anlagen (§ 111.1.4 LBO)
 - Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
 - Einfriedigungen: Diese sind nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig. Soweit Stützmauern erforderlich werden, sind diese nur bis 0,80 m Höhe in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung vorzusehen. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken - von der Höhe der Baulinie bzw. Baugrenze nach rückwärts - darf nur mit Sträuchern in Verbindung mit Maschendraht - Höhe ca. 1,00 m - erfolgen.
- Genehmigungspflichtige Anlagen (§ 111.2.2. LBO)
 - In Abweichung von § 89.1.1 LBO sind Gebäude bis 10 oha unbebauten Baumaße innerhalb des Planungsgebietes genehmigungspflichtig.

1. Auffertigung

STADT BUCHEN
STADTTEIL HETTINGEN

ANLAGE Nr. 3

BEBAUUNGSPLAN - TEILBEREICH

1:1000

"AN DER RINSCHHEIMER STRASSE", "UNT. KALTENECK", "VOR DEM OBERHÖLZLE"

BUCHEN, DEN 8. MÄRZ 1982

DER PLANER

FRANK, BÜRGERMEISTER

STADTBAUAMT

HE