Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) v.23. Januar 1990
c) Landesbauordnung (LBO) vom 28.November 1983
d) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez.1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)

1.10 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.11 Von § 4 Abs.1 BauNVO werden nur die Nr.1und von Nr.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, zugelassen (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1.12 Von § 4 Abs.3 BauNVO werden die Nr. 2,4,5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

2.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

2.10 Der Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen, ist das natürliche Gelände, welches an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle gemessen, angenrnt. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

2.11 **TH** Traufenhöhe

2.111 Die Traufenhöhe versteht sich als der Schnittpunkt der Umfassungswand mit der Dachhaut und ist als Höchstwert, vom Bezugspunkt gemessen, festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Planeinschrieben.

2.12 **FH** Firsthöhe

2.121 Die Firsthöhe ist der höchste Gebäudepunkt. Die zulässigen max. Höhen ergeben sich aus den Planeschrieben in der Nutzungsschablone.

2.13 **GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.131 Die Grundflächenzahlen ergeben sich aus den Planeinschrieben in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes

2.14 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.141 **GFZ** Die Geschoßflächenzahlen ergeben sich aus den Planeinschrieben in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes.

2.15 **II** Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

2.151 Dachgeschoßausbauten werden für allgemein zulässig erklärt, soweit dadurch kein weiteres Vollgeschoß erwächst.

3.00 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.101 **o** Offene Bauweise (§ 22 Abs.2)

3.102 **a=75m** abweichende Bauweise von der offenen Bauweise -Baulänge max. 75m (§22 Abs.3 I.V. mit Abs.2 BauNVO)

3.20 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO)

3.21 Baugrenzen

3.22 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

3.221 Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB I.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO)

3.23 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Hasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2cm), Rasengittersteinen, Schotterrasenen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

3.30 Firstrichtung

3.31 Soweit keine Firstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude nur senkrecht oder parallel der vorderen Baugrenzen zulässig.

4.00 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPIEL- UND SPORTANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

4.10 Flächen für den Gemeinbedarf

4.11 Schule

4.12 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen = Schulsportgelände

5.00 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.10 Straßenverkehrsflächen

5.20 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.21 ZWECKBESTIMMUNG:

5.211 **A** Anliegerstraßen

5.212 **F** Feldweg

5.213 **P** Öffentliche Parkflächen

5.214 **V** Verkehrsbegleitgrün

5.30 Straßenbegrenzungslinie

5.40 festgelegter Einfahrtsbereich

5.41 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6.00 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.10 Flächen für Versorgungsanlagen

6.11 ZWECKBESTIMMUNG

6.12 Elektrizität

7.00 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

7.10 Hauptversorgung - oberirdisch

8.10 Grünflächen

8.11 Öffentliche Grünflächen

8.12 Private Grünflächen

8.20 ZWECKBESTIMMUNG:

8.21 Dauerkleingärten

8.22 Parkanlage

9.00 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.10 Wassergraben

9.00 FLÄCHEN MIT GEH -, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.10 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

10.00 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10.10 Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

10.11 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser punktuell genau, an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.

10.12 Die Aufpflanzung ist mit bodenständigen, großkronigen Laub- oder Obstbäumen vorzunehmen.

10.11 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser punktuell genau, an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.

10.12 Die Aufpflanzung ist mit bodenständigen Laubbäumen, gemäß der beigefügten Pflanzliste, vorzunehmen und im Bauantrag nachzuweisen. vorzunehmen.

11.00 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPER (§ 9 Abs. 1 NR.26 BauGB)

11.10 Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5

11.11 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

HINWEIS

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzten den Grundstücke im Privateigentum. Eine Entschädigung durch die Gemeinde besteht gem.§17 Abs.5 StrG nicht.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB I.V. mit § 73 LBO)

12.00 ÄÜSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

DACHFORM, DACHNEEIGUNG, DACHGESTALTUNG

12.10 **DN** Dachneigung

12.11 mind.25 Grad Mindestdachneigung 25 Grad

12.12 Die Dachneigung wird auf 45° begrenzt.

12.13 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise mit einem Flachdach zulässig.

12.14 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur kleinteilige rot - bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

12.15 Dachflächenfenster sind unzulässig

12.16 Dachgauben sind nur als Einzelgauben ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

12.20 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (wie z.B. Gartenhäuser, Geschirrhütten, Pavillons etc.) sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig.

12.30 Als Fassadenmaterialien werden nur natürliche Baustoffe (keine Kunststoffe) oder Außenputze in gedeckten Farben zugelassen.

12.31 Großflächige Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

EINFRIEDUNGEN

13.10 Es werden nur lebende oder offene Einfriedungen bis zu 1,0 mHöhe, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, für zulässig erklärt.

14.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)

14.10 Plangebietsgrenze

15.00 DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

15.10 Geplante Grundstücksgrenze

15.20 Bestehende Böschungen

15.30 Gebäudestellung

16.00 HINWEISE

16.10 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollten Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur wir erhaltlichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

16.20 Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verbinden.

16.30 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten genuchlich und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt NOK unverzüglich zu verständigen.

16.40 Der anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet unterzubringen (z.B. Massenausgleich durch Festlegung einer zukünftigen Sockelhöhe oder Einbau in einem Lärmschutzwall).

16.50 Die Grundstücksigentümer bzw. Bauherren sind verpflichtet beim Verdacht von bisher offiziell unbekannten Altablagerungen im Bebauungsplanbereich sofort Hinweis bei der Stadt Buchen zu erstatten.

1 ANLAGE

STADT BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN

NEUE GÄRTEN

STADTTEIL **HAINSTADT**

0 10 20 50 **M1:500**

AUSGEFERTIGT AM 199 BUCHEN DEN 8.8.1995

(DIENSTSIEGEL) DER BÜRGERMEISTER

SGI/MAT	93.97/44			
GEAN/GEGH	93.97/42	93.97/42	11.11.93	

DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT BDA · DIPL.-ING.(FH) STADTPLANER · INGENIEURBAU
HEINZ WOLFRAM
BÜR. WILDHIRSCHER ABERLE
ERIC BECKER AM CREDEN RDN 4
TEL. 06281/7275 FAX 3172