



STADT
BEBAUUNGSPLAN

BUCHEN
X I

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9, Abs. 7 BBauG)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage Nr. 4

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BBauG)

- 2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 2.11 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden außer den Ziffern 3 und 5 allgemein als zulässig erklärt.
- 2.2 Das Dorfgebiet (MD) dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; und auch dem sonstigen Wohnen (§ 5 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- 2.3 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 2.4 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Sport-, Spiel- und Erholungsflächen und Einrichtungen, sowie den erforderlichen Baulichkeiten, soweit diese nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung der allgemeinen Erholung dienen oder zur Betreibung der Anlagen notwendig sind, (z. B. Schwimmbad, Tennisplätze, Spielplätze, Umkleidegebäude etc.) , (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in den Nutzungsschablonen und gelten als Höchstgrenze.

3.11 Dabei bedeuten:

I = Gebäude mit max 1 Vollgeschoß

I + U = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen. Die Gebäude dürfen talseitig 2-geschoßig und bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten.

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

II + U = Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen. Die Gebäude dürfen talseitig 3-geschoßig und bergseitig nur 2-geschoßig in Erscheinung treten.

3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zul. Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, soweit in der Anlage Nr. 4 keine anderen Werte festgesetzt sind.

3.3 Die maßgebende und max. anrechenbare Grundstücksfläche der drei Mühlenanwesen, errechnet sich hier aus der Grundstücksfläche, die sich innerhalb der Nutzungsabgrenzung befindet (Perlschnur).

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE BZW. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.

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

4.1 In den WA -, MD -, MI - Gebieten wurde die offene BAuweise festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzel- und Doppelhäuser entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen, der Anlage Nr. 4.

4.2 Die Überbaubaren Grundstücksflächen wurden in allen Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt.

4.21 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein nur kleinere Gebäude oder bauliche Anlagen zulässig, die sich unter Erdgleich befinden (wie z.B. Klärbecken, Schwimmbecken etc.) oder die der Wartung oder Benutzung der Anlagen dienen.

4.3 Die Gebäudelängsachsen oder Firstrichtungen sind in der Regel senkrecht oder parallel der Baugrenzen zu erstellen, soweit durch Plansymbol keine bestimmten Gebäudeerichtungen in der Anlage Nr. 4 vorgesehen sind.

5. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1, S. 4 BBauG i.V. mit § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme in den MD, MI ~~1~~ Gebieten und der kleingärtnerischen Dauernutzung allgemein unzulässig.
- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9, Abs. 1, S. 4 i.V. mit § 12 BauNVO)

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. den Eintragungen in der Anlage Nr. 4 oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.
- 6.3 In den Gebieten der Mühlenanwesen sind aus städtebaulichen Gründen, Garagen nur in den Hauptgebäuden zulässig.
- 6.4 Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Regel ein Stauraum von mind. 5,00 m zu bilden.
- 6.5 Garagen sind senkrecht oder parallel zu den Verkehrsflächen zulässig. Bei Parallelstellung ist ein Mindestabstand von 3,00 m bei Senkrechstellung ein solcher von mind. 5,00 m von der Verkehrsfläche einzuhalten.

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§. 9, Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

- 7.1 Die Gemeinbedarfsfläche-Kläranlage dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Reinigung und Beseitigung von Abwässern dienen.
In der Fläche sind kleinere oberirdische Gebäude und Behälter zulässig, die der Wartung der Gesamtanlage dienen.
- 7.2 Die Gemeinbedarfsfläche - Friedhof dient der Unterbringung von Gebäuden baulichen Anlagen und Einrichtungen, die zur Nutzung eines Friedhofes erforderlich sind, sowie der Anlage von Bestattungsflächen und Grünfreiflächen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN

VON FAHRZEUGEN

(§ 9, abs. 1, Ziff. 11 BBauG)

- 8.1 Die Verkehrsfläche (Querspange), zwischen der Walldürner Straße und der Straße Am Schrankenberg, wird festgesetzt aufgrund des der Planung beigefügten Straßenbauentwurfes. M 1 : 500.
- 8.2 Die im Lageplanteil dargestellten Fußwege außerhalb des Straßennetzes dienen der Erholung (Wanderwegenetz), der Pflege der angrenzenden forst- und landwirtschaftlichen Grundstücke und der Erschließung der Wolfs- und Linkenmühle. Die erhalten eine Ausbaubreite von mind. 3,00 m und können im Bedarfsfalle innerhalb der öffentlichen Grundstücke ergänzt und erweitert werden.
- 8.3 Für den Stellplatzbedarf der Gemeinbedarfsflächen und für das SO - Gebiet wurden öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Parkplätze können ca 250 Stellplätze aufnehmen.
- 8.31 Für eine evtl. Umnutzung der Hainstadter Mühle wurde im Bereich des SO - Gebietes ein erhöhter Flächenanteil an Parkierungsfläche ausgeworfen und festgesetzt, um evtl. eine Ablöse-Parkierungsfläche von 50 Stellplätzen bilden zu können.

9. ÖFFENTLICHE - UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1, Ziff. 15 BBauG)

- 9.1 In den landwirtschaftlich Genutzten Flächen im Plangebiet ist Wiesen- und Weidewirtschaft allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind im Rahmen der Bauweidung von Flächen, Weidezäune und Koppeln zulässig.
- 9.2 Die privaten Grünflächen im Bereich der MD, MI und WA - Gebiete sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.3 Im Bereich der Festgesetzten kleingärtenrischen Dauernutzung sind kleinere Geärtehütten mit max. 5,00 qm überbauter Grundstücksfläche zulässig.

10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN!

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 25 b BBauG)

- 10.1 Die im Plangebiet dargestellten Bepflanzungen (Sträucher und Bäume) sind zu erhalten und bei Ausfall geeignet zu ergänzen.
- 10.2 Das Gewässer der Morre und Hainsterbach ist zu pflegen und zu unterhalten und in seinem derzeitigen Verlauf (S. Anlage Nr. 4) zu belassen.
- 10.3 Die beiden Grundstücke nordöstlich des Parkplatzes am Pfadfinderhaus sind zur freien Landschaft hin dicht zu bepflanzen.

11. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9, Abs. 4, BBauG i.V. mit § 111 LBO)

- 11.1 In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungs-schablonen (Anlage Nr.4).
- 11.2 Abweichend von Ziff. 11.1 können Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdach errichtet werden, soweit dies unter Bezug auf § 7, Abs. 3 LBO notwendig ist.
- 11.3 In allen Gebieten sind bei geneigten Dächern nur rote oder rotbraune Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- 11.4 Die Mühlenanwesen sind mit einem gleichfarbigen Dachdeckungsmaterial zu versehen.

12. AUSSENANLAGE, EINFRIEDIGUNGEN, VORGÄRTEN

(§ 111 LBO)

- 12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 12.2 In den WA-Gebieten sind Einfriedigungen über 1,00 m Gesamthöhe unzulässig.
In den MI-Gebieten sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, unzulässig. Ausnahme hiervon können gestattet werden zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, bei offenen oder lebenden Einfriedigungen bis 1,50 m.
- 12.3 Um die Gemeinbedarfsflächen und innerhalb der SO-Flächen sind offene oder lebende Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
- 12.4 Innerhalb der MD-Gebiete und der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Koppel- und Weidezäunen, unzulässig.
- 12.5 In den WA-Gebieten sind die Vorgärten als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. (§ 111, Abs. 6 LBO)

Buchen, den 19. Jan. 1979

Die Stadt Buchen

Der Bürgermeister

Der Planer

ING. (GRAD) HEINZ WOLFRAM
FREIER ARCHITEKT
6967 BUCHEN/ODW.
AM GR. ROTH 4 TEL. 06281/703