



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:**

Rechtsgrundlagen:  
 a) Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BauGB)  
 b) Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BauNVO)  
 c) Landesbauordnung von Baden-Württemberg v.28. Nov.1983 (LBO)  
 d) Planzeichenverordnung vom 18. DEZ. 1990 (PlanZV 90)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- 1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - 1.10 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
  - 1.11 Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung in ein Dorfgebiet-1 und ein Dorfgebiet-2, untergliedert (§ 1 Abs.4 S.1 BauNVO)
  - 1.111 MD-1 Im MD-1-Gebiet sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und sonstige Wohngebäude zulässig (§ 5 Abs.2 Nr.1 und 3 BauNVO)
  - 1.112 MD-2 Im MD-2-Gebiet sind nur sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche sowie dazugehörige Wohnungen zulässig. (§ 5 Abs.2 Nr.3,5 und 6 BauNVO).
  - 1.113 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 S.1 BauNVO). Hierunter fallen auch Spielhallen als nichtstörender Gewerbebetrieb.
- 2.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO).
  - 2.10 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.11 GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - 2.20 Bezugspunkt für die Messung der nachfolgenden Bauhöhen ist Oberkante-Gehweg der an das Grundstück angrenzenden Hauptverkehrsfläche (§ 18 Abs.1 BauNVO)
  - 2.21 TH 8,0m Traufenhöhe max. 8,00 m
  - 2.22 FH 12,0 m Firsthöhe max. 12,0 m
- 3.00 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN/STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO).
  - 3.10 o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
  - 3.11 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
  - 3.110 Diese Bauweise wurde abweichend von der in der offenen Bauweise max. zulässigen Baulänge auf max.65 m Länge festgesetzt.
  - 3.20  Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
  - 3.21 Eine Überschreitung der hinteren, von der Haupterschließungsseite aus betrachteten Baugrenzen, wird bis zu 3,0 m und 2/3 der Baulänge zugelassen, soweit dadurch eine vertikale Gliederung der Baumasse erreicht wird.
  - 3.22 St Stellplätze
  - 3.220 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen für zulässig erklärt. (§§ 12 Abs.6 i.V. mit 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 3.221 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.3 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel der Baugrenzen zulässig. Soweit es zu einer Giebelständigkeit gegenüber dem Ortszugang kommt, sind diese abzuwalmen bzw. mindestens mit einem Krüppelwalm zu versehen.
- 4.00 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - 4.10  Private Grünflächen
  - 4.11 Zweckbestimmung:
    - Dauerkleingärten
- 5.00 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - 5.10  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 5.11 A Anliegerstraße
  - 5.12 G Gehweg
  - 5.13  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - 5.14  Verkehrsgrünfläche
- 6.00 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
  - 6.10 Die privaten Stellplätze und die Gebäude im Ortszugang sind mit Bäumen einzupflanzen.
  - 6.11  festgesetzte Standorte
  - 6.12 Die Pflanzenwahl ist mit dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.
- 7.00 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
  - 7.1  Sichtwinkelfläche
  - 7.11 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung, die höher als 0,7 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche ist, freizuhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.mit § 73 LBO)
  - 8.00 DN min.25° Dachneigung mindestens 25 Grad im MD-2- u. 35 Grad min.35° im MD-1-Gebiet
  - 8.10 Es werden nur kleinteilige rot- rotbraune Dachdeckungsmaterialien für zulässig erklärt.
  - 8.20 Dachflächenfenster werden für unzulässig erklärt.
  - 8.30 Dachgauben sind nur als Einzelgauben ab einer Dachneigung von 40° zulässig.
  - 8.40 Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit pastellfarbigen Anstrichen zu versehen.
  - 8.50 Die Vorgartenflächen der bebauten Grundstücke sind soweit sie nicht befestigt werden müssen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind die festgesetzten Baumstandorte mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

- 9.00 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 9.10  unterirdische Leitung  
Zweckbestimmung:  
Fernwasserleitung mit Steuerkabel
- 10.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 10.10  Abgrenzungslinie
- 11.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 11.10  Plangebietsgrenze

Ausfertigung ANLAGE

# STADT BUCHEN BEBAUUNGSPLAN EBERSTADT HERBSTGASSE M 1:500

AUSGEFERTIGT AM 3.6.1994

(DIENSTSIEGEL) DER BÜRGERMEISTER

GEZ./NAME	15.1.91/d.p.			
GEAN./DATUM				

DIPL. ING. HEINZ WOLFRAM FREIER ARCHITEKT  
6967 BUCHEN TEL:06281/3755