



Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenerläuterung und schriftliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Im gesamten Baugebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig § 3 Abs. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen**
§ 8 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO
- II 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0,2/0,4 Grundflächenzahl
 - 0,4/0,6 Geschosflächenzahl
 - Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (EFH) wird auf max. 0,50 m festgelegt
 - Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Erdarbeiten
 - Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 6,50 m über EFH festgesetzt

- Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 9,50 m über EFH festgesetzt
- Bauweisen, überbaubare Grundstückfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauNVO, §§ 22, 23, 24 BauNVO
- Offene Bauweisen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 6 BauNVO, §§ 20, 21 BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, soweit dort keine anderen Festsetzungen entgegenstehen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
- Sichtwinkel
- Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten

- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
- 15 Straßenverkehrsflächen
 - 16 Die Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen sind durch Befälle und Steigung (%) in den durch zu erstellenden Straßen- und Kanalplänen festzulegen
 - 17 Vegetationsflächen (Fußwege, Setzwege und Feldwege)
 - 18 Öffentliche Parkplätze
 - 19 Verkehrsberuhigter Ausbau
 - 20 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
 - 21 Umformstation, Trafostation
 - 22 Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
 - 23 Leitungsrecht einer 20 kV-Leitung für ein Stufenwerk AG (unterirdisch)
- Die 20 kV Freileitungen werden im Zusammenhang mit der vollständigen Erschließung des Gebietes verlegt bzw. abgebaut. Bis dahin ist eine Leitungs- in freier Sicht der Leitungen nur beschränkt möglich: Die am weitesten ausfallenden Teile der Masten dürfen sich den stromführenden Leitungen in Höhe der VDE 0210 auf höchstens 3,00 m erhöhen, der Mastkörper zu den Leiterteilen in der Höhe mit 6,00 m und über den öffentlichen Verkehrsflächen mit 7,00 m erhöht werden können.
- 20 kV-Leitung für die Badenwerk AG (unterirdisch)

- Öffentliche und private Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
- 22 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
 - 23 Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)
 - 24 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
 - 25 Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)
 - 26 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
 - 27 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist die Bepflanzung mit großwüchsigen standortgerechten Laubb- und Nadelbäumen durchzuführen, hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen
 - 28 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
 - 29 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen
 - 30 Flächen für die Erhaltung von Bäumen
 - 31 Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

- 32 Der durch die von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereich darf nicht besetzt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder angelehnt zu ersetzen
- Flächen für die Erhaltung und Strauchern gekennzeichnete Bereiche darf nicht besetzt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder angelehnt zu ersetzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12 BauNVO
- 33 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- geplante Grundstücksgrenzen
 - vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Straßenachsen
 - wegfallende Grenzen
 - bestehende Böschungen
 - bestehende Bebauung
- 34 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Örtliche Bauvorschriften nach § 111 Landesbauordnung**
- Außere Gestaltung dgr. Gebäude**
§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
- 34 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 35 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen

- 36 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform dem Hauptgebäude anzupassen
- Dachform (DF) und Dachneigung (DN)**
§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
- 37 Es werden nur geneigte Dächer (Satteldächer, SD) zugelassen (Einseitig geneigte Putzdächer sind unzulässig)
- 38 Die Dachneigung wird von 15° - 38° begrenzt
- 39 Doppelhäuser oder Häusergruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen
- Dachgestaltung**
§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
- 40 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote Dachdeckungsmaterialien verwendet werden
- Antennen**
§ 11 Abs. 1 Nr. 3, 4 BauNVO
- 41 Mehr als eine Außenantenne je Gebäude ist unzulässig
- Gestaltung der ungebauten Grundstückflächen**
§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
- 42 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder Gärten zu anzulegen und zu unterhalten
- Einfriedigungen**
§ 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
- 43 Einfriedigungen einschließlich eventueller vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwindeln nach Nr. 13 ist besonders zu beachten

BUCHEN

STADTBUCHEN ANLAGE 3

STADTTEIL WALDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

IM HAAG - SPITZÄCKER

M 1:500

BUCHEN, DEN 7 NOV 1993

DER GURBERMEISTER

DER PLANER

STADTBÄUAMT/HE