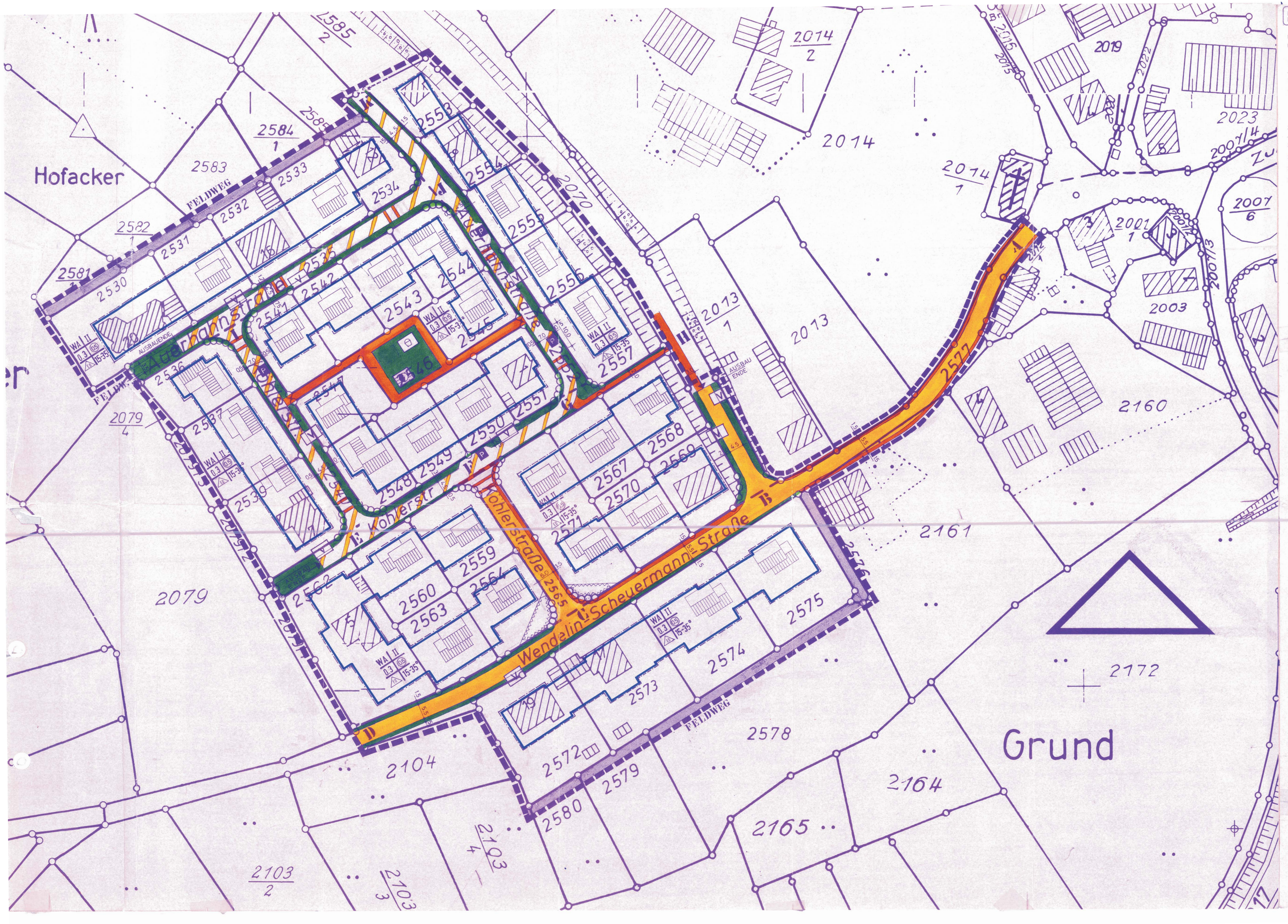

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZT (BBAUG) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.(1) Ziff.1 BBaug.

1. WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

1.1 Die in WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs.3 Nr.4, 5 u. 6 d.h. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. BauNVO § 1 Abs.6 Nr.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs.1 Nr. 1 u. Abs.2 BBaug., § 16 BauNVO

2.1 II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

2.2 0,3 — Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

2.3 0,6 — Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)

2.4 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (SH) wird auf max. 0,50 m festgesetzt. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.
Hinweis: Die Einhaltung dieser Festsetzung ist in der Bauvorlage nachzuweisen.

2.5 Die Traufhöhe (TH), Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird auf max. 6,50 m begrenzt.
Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 10 m begrenzt.
Die Bezugspunkte für die Traufe und Firsthöhe sind der nebenstehenden Skizze zu entnehmen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(BBaug. §9 Abs.(1) Nr.2 u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude ist senkrecht und parallel zu den festgelegten Baugrenzen möglich.

4. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	4	1. Art der baulichen Nutzung	4. Zahl der Vollgeschosse	
2	5	2. Grundflächenzahl	5. Geschoßflächenzahl	
3	6	3. Bauweise	6. Dachneigung	

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN
§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BBaug. 12 u. 14 BAUNVO

5.1 Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücksfläche zugelassen.

5.2 Zwischen Garagentoren und die Zufahrt teilweise behindernden Anlagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen möglich § 23 (5) BAUNVO

6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BBaug.

6.1 Sichtwinkel. Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,70 m über der jeweilig angrenzenden Straßenfläche freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BBaug.

7.1 Straßenverkehrsflächen
Das Straßennetz des Baugebietes wird in verkehrsberuhigter Form angelegt. Eine Ausnahme hiervon bildet der Straßenabschnitt A-B-C-D sowie C-F

7.2 Gehwege

7.3 P — Öffentl. Parkplatz

7.4 Rasenwege - Feldwege

7.5 Verkehrsflächen bes. Zweck- bestimmung — Teilaufpflasterung

8. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs.1 Nr.12 u. 14 BBaug.

8.1 Umformerstation

9. ÖFFENTL. U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBaug.

9.1 Kinderspielplatz

9.2 V — Verkehrsgrün

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs.7 BBaug

10.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

11.1 bestehende Böschungen

11.2 vorhandene Grundstücksgrenzen

11.3 bestehende Gebäude

ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN NACH § 111 LANDESBAUORDNUNG

12. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

12.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Sonnenkollektoren.

12.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

12.3 Nebengebäude sind nur in handwerklicher Ausbildung zulässig und in der Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

13. DACHFORM, DACHNEIGUNG
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

13.1 Es sind nur schräg geneigte Dächer zugelassen

13.2 Die Dachform wird auf 15° - 35° begrenzt.

13.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

13.4 Es ist nur dunkles Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO

14.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden sondern sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

15. EINFRIEDIGUNGEN
§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO

15.1 Einfriedigungen an Öffentl. Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Naturhecken oder Metall- und Scherenzäune mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Zaunsockel sind in Natursteln, Sichtbeton oder Kunststeln mit Natursteincharakter auszuführen.

15.2 Einfriedigungen, einschl. evtl. vorh. Stützmauern an Öffentl. Verkehrs- und Grünflächen dürfen die Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

16. ZU- UND ABFAHRTEN SOWIE STAURÄUME FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE
§ 9 Abs.1 Nr.11 BBaug, § 4 Abs. 2 Nr.2 LBO u, § 2 GaVo

Die Lage der Zu- und Abfahrten sowie die Lage der zugehörigen Stauräume auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen wird im Einvernehmen zwischen der Stadt Buchen und dem jeweiligen Grundstückseigentümer von Fall zu Fall festgelegt.

1. Ausfertigung

ANLAGE 3

Für die Erarbeitung des Planentwurfes u. Ausarbeitung des Beb.-Planes
Dipl.-Ing. H.-K. Ullmann
- Freier Stadtplaner -
Abt-Kellmunz-Straße 1
6967 Buchen
Buchen, den 27.8.81
FREIER ARCHITEKT
KELLER DTA 26

Die Gemeinde hat am 06.08.82 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen

Buchen (Odenwald), den 05. Dez. 1983
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „HOFACKER"

STADT BUCHEN
ORTSTEIL OBERNEUDORF

M 1:500

BL GR 36/65 PR NR 211