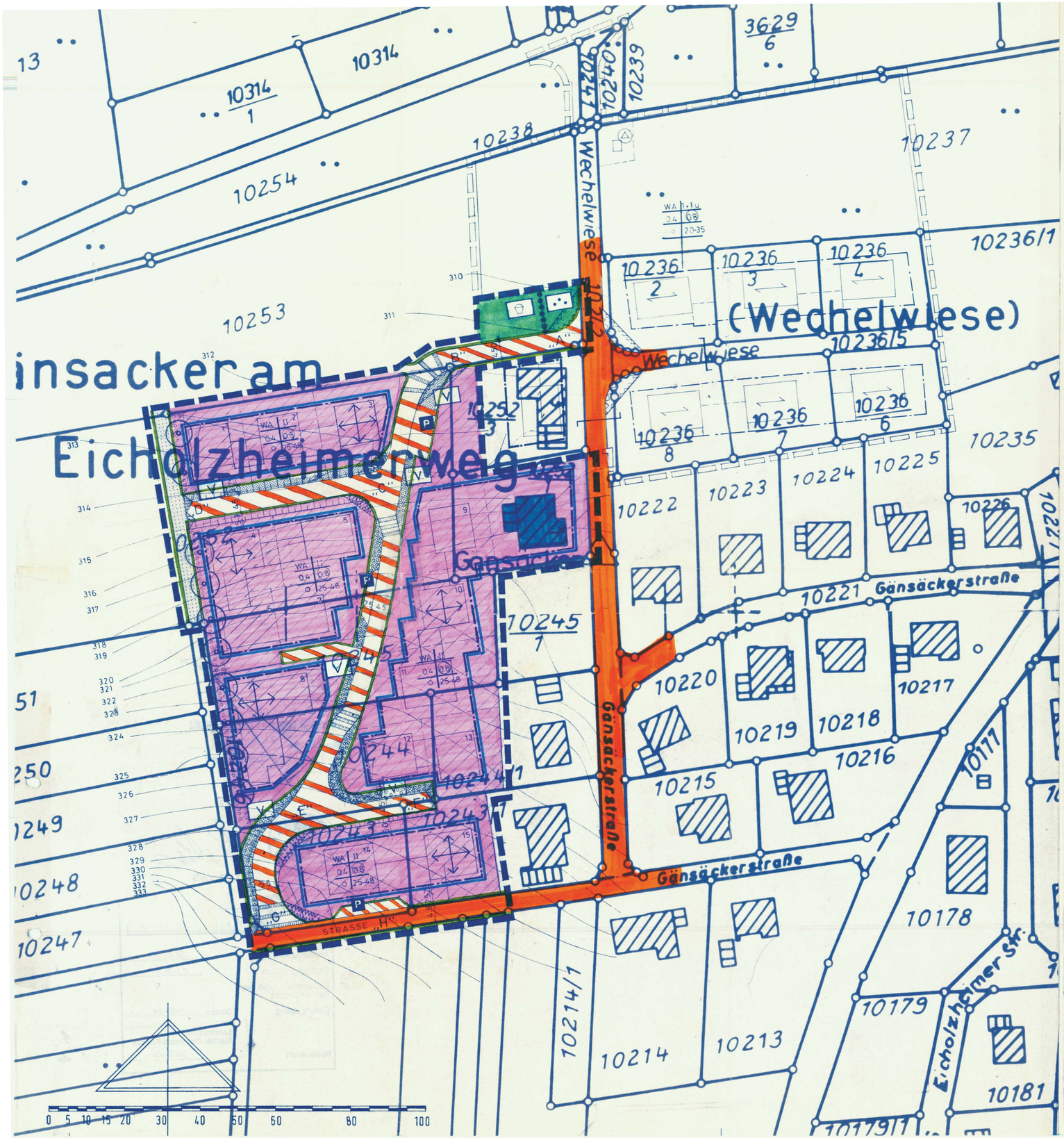


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBAUG) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

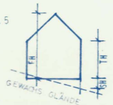
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.1 Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach §4 (3) Nr.1-5 BauNVO werden nach Maßgabe des §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
1.2 Die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach §4 (3) Nr. 6 BauNVO wird gem. §1 (6) Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BBaug., § 16 (2) BauNVO, § 17 (4) BauNVO

2.1 0,4 — Grundflächenzahl
2.2 (0,8) — Geschoßflächenzahl
2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (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.
2.5 Die Traufhöhe (TH), Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird auf max. 5,50 m begrenzt, die der Sockelhöhe (SH) auf 0,50 m. Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 10 m begrenzt. Die Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhe sind der nebenstehenden Skizze zu entnehmen.



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

3.1 O — Offene Bauweise
3.2 Baugrenzen
3.3 Firstrichtung zwingend. Die Stellungen der baulichen Anlagen sind "nur" in einer der beiden festgesetzten Richtungen zulässig.

4. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl d. Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
O	25°-48°	Bauweise	Dachneigung

5. NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBaug.,

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO nur auf den hinteren Grundstücksflächen zulässig. §14 (1) 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 Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m über der jeweils angrenzenden Straße freizuhalten.

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

7.1 Straßenverkehrsfläche
Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche ist durch die Straßenlängsschnitte in der Anlage Nr. 4 festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen.
7.1.1 Straßenbegrenzungslinien
7.2 Teilaufpflasterung
7.3 P Öffentliche Parkfläche
7.4 Rasenweg
7.5 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
7.6 V Verkehrsgrün

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

Öffentliche Grünflächen
8.01 Kinderspielplatz
8.02 Parkanlage

8.1 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 ABS.1, NR.25a BBaug.

8.1.1 Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen v. Bäumen
8.1.2 Anpflanzen von Bäumen
8.1.3 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist die Bepflanzung mit großkronigen, standortgemäßen Laub- u. Nadelbäumen durchzuführen. Hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BBaug.

9.1 Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Böschungen gehen nicht in Gemeindeeigentum über, sondern verbleiben bei den angrenzenden Grundstücken, soweit sie nicht als öffentl. Grünflächen festgesetzt sind.
Aufschüttung
Abgrabung

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BBaug. UND ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

10.1 Grenze des Plangebietes
10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

11.1 Geplante Grundstücksgrenzen
11.2 Bestehende Gebäude

ORTL. BAUVORSCHRIFTEN NACH § 73 LANDESBAUORDNUNG

12. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 73 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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
12.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

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

13.1 Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer u. einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
13.2 Die Dachneigung wird auf 25° - 48° festgelegt.
13.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

15. EINFRIEDIGUNGEN
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

15.1 Einfriedigungen an öffentl. Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Naturhecken- Metall - oder Scherenzäune mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Zaunsockel sind in Naturstein, Sichtbeton oder Kunststein mit Natursteincharakter auszuführen.
15.2 Einfriedigungen, einschl. evtl. vorh. Stützmauern an öffentl. Verkehrs- und Grünflächen dürfen die Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 6 der Festsetzungen ist zu beachten.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes u. Ausarbeitung des Beb.-Planes
Dipl.-Ing. H. W. Ullmann
-Freier Architekt-
Abt-Kellerstr. 26
6967 Buchen
Buchen, den 1.7.1985
DIPL.ING. H. W. ULLMANN
FREIER ARCHITEKT
6967 BUCHEN ABT-KELLER-STR. 26

Die Gemeinde hat am die Aufstellung des Beb.- Planes beschlossen
01. Juli 1985
Buchen, den
Bürgermeister

STADT BUCHEN (ODENWALD)

ANLAGE 3

BEBAUUNGSPLAN „EICHOLZHEIMER WEG"
STADT BUCHEN
ORTSTEIL BÖDIGHEIM

M 1:500

PROJ NR 379 BLGR 60/85