



STADT

ORTSTEIL

BEB. PLAN

BUCHEN EINBACH METZENFELD

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Lageplan Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 3

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a BBauG)

2.1 Dorfgebiet (§ 5 BNVO)

Das Dorfgebiet dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; es dient auch dem sonstigen Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BNVO v. 15.9.1977 wird das Dorfgebiet in MD I und MD II gegliedert.

zulässig sind im

a) Dorfgebiet I (MD I)

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

b) Dorfgebiet II (MD II)

1. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. sonstige Wohngebäude

2.2 Größe der Baugrundstücke

Die Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 750 m² erhalten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und sind Höchstwerte.
- 3.2 Die Grundflächenzahl darf max. 0,3 betragen.
- 3.3 Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 0,6 festgesetzt.

4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN!

4.1 Bauweise (§ 22 BNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

4.2 Trauf- und Firstrichtung

Für die Trauf- und Firstrichtung und Richtung der Gebäudelängsachsen gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan, Nr. 3.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Lageplan Nr. 3 durch die Baugrenzen bestimmt.

4.4 Wohnhausbautiefe:

Für die Wohngebäude wird eine Bauteife von max. 15 m festgesetzt.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen - Oberkante des Erdgeschosses wird auf $\pm 0,50$ m über dem natürlichen Gelände festgelegt.
- 5.2 Ausnahmen:
können im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn dies aus topographischen Gründen notwendig ist.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den ausgewiesenen Flächen möglich.
- 6.2 Von der Straßen- bzw. Gehwegkante ist mit dem Garagentor ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 3 u.4 BBaug)

Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen im Lageplan.

8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 ff LBO)

- 9.1 Die Dachneigung richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 9.2 Bei geneigten Dächern darf nur dunkles Dachdeckungsmaterial (rotbraun und dunkelgrau) verwendet werden.
- 9.3 Dachgauben und Dachaufbauten werden untersagt.
- 9.4 Die Gebäude sind spätestens ^{2. Semester} nach Erstellung zu verputzen bzw. außenwandig fertigzustellen.

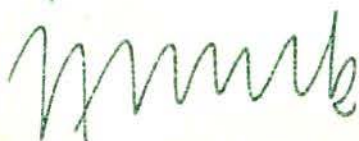
10. AUSSENANLAGEN (§111 Abs. 1 Ziff. 1 ff LBO)

- 10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 10.2 Die Sichtwinkelbereich sind zu- und ausfahrtfrei zu halten. Das Gelände im Sichtwinkelbereich ist auf mind. + 20 cm über Straßenoberkante abzutragen.
- 10.3 Bepflanzungen und Einfriedigungen sind im Sichtwinkel unzulässig.
- 10.4 Die unüberbaubaren Flächen, insbesondere zu den öffentlichen Straßen sind als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen.

- 10.5. Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Straßen und Anlagen sind nur als Naturhecken oder Holzschereenzäune mit 0,80 m Höhe zulässig.
- 10.6. Stützmauern sind, soweit erforderlich, bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 10.7. Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt im Kanalnetz.

Buchen, den 29. Mai 1979

Bürgermeister der Stadt Buchen



Planer:


ING. TECHN. HENZ WOLFRAM
FREIER ARCHITEKT
6967 BUCHEN/ODW.
AM GR. ROTH 4 TEL. 06281/703