

Stadt Buchen



Bebauungsplan

'KALKÄCKER – MÜHLÄCKER'

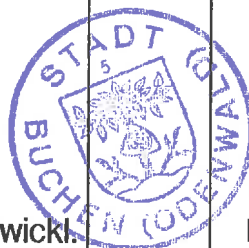
sowie entsprechende örtliche Bauvorschriften

1. Änderung

Buchen, den 06.03.2003

Für die Planaufstellung
Buchen, den 06.03.2003

Thor, Dipl.Ing. (FH)
Fachbereich Bauen u. Stadtentwickl.



Für die Stadt Buchen
Buchen, den 06.03.2003

Dr.-Ing. Hauck,
Beigeordneter

Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'KALKÄCKER-MÜHLÄCKER' sowie entsprechende örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| a) Baugesetzbuch (BauGB) | vom 27.08.1997 (BGBl S.2141) |
| b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 (BGBl S.127 ff) |
| c) Landesbauordnung (LBO) | vom 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr.24 S.617) |
| d) Planzeichenverordnung (PlanzV) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) |

I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.2 BauNVO werden nur die Nr.1 und 2 Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.5 BauNVO) .

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden nur die Nr.1,2 und 3 Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO) .

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHENLAGE/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO) .

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO) .

Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt; es gilt:

Traufhöhe - 3,50 m

Firsthöhe - 6,00 m

Der Bezugspunkt für die Messung der Trauf- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes bergseits mittig vom Gebäude.

1.3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN/ STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt: Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen, auch soweit, als für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO werden auf den vorderen Grundstücksflächen für unzulässig erklärt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

- Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.
Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen in den Nutzungsschablonen,
Dies gilt auch für genehmigungsfreie oberirdische bauliche Anlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO.
- Es werden nur kleinteilige, ziegelrote bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien in matter Ausführung zugelassen.
- Für die Außenwände, Türen, Fensterrahmen und Tore ist jeweils ein gedeckter Farbton
(ocker bis braune Tönung) zu verwenden.
- Die Freiflächen sind durch eine Anpflanzung mit einheimischen, standortheimischen Laubgehölzen zu gestalten.
- Talseitige Erdterrassen über 1,50 m Höhe werden für unzulässig erklärt, soweit hierfür Aufschüttungen notwendig sind.

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)


 (0,6) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

 o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

5.0 GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

 Parkanlage

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN

 Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 BauGB Abs.7)

| Nutzungsschablone | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Gebäudehöhe / Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung |
| Traufhöhe Firsthöhe | |