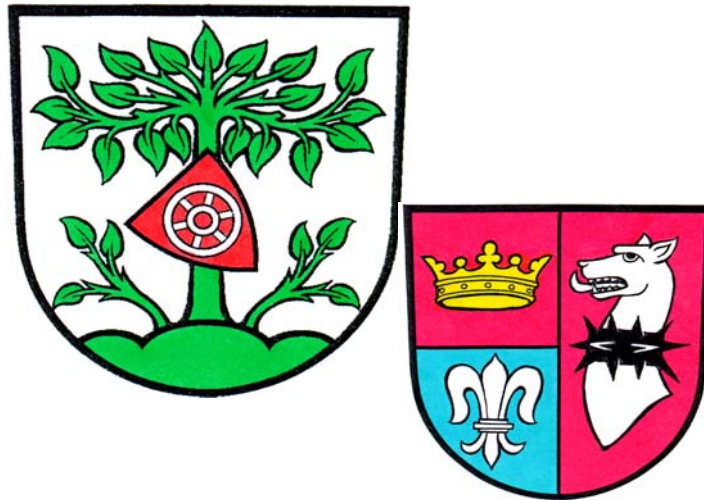


Stadt Buchen



Gemarkung

Waldhausen

Bebauungsplan

" Im Haag / Spitzäcker "
1. Änderung

einschließlich
Örtlicher Bauvorschriften

Buchen, den 10.12.1998

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

a) Baugesetzbuch (BauGB)	vom 08.12.1986
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
c) Landesbauordnung (LBO)	vom 08.08.1995
d) Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO genannten Maßnahmen werden nicht zugelassen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Im gesamten Baugebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

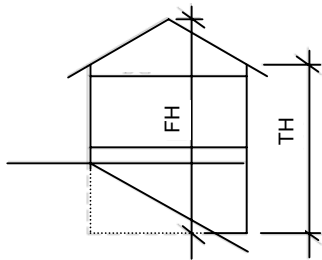
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und § 16-21 BauNVO)

- 2.1 **0,4** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

- 2.2 **0,8** Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

- 2.3 **II** Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)


- 2.4** Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände (EFH) wird auf max. 1,00 m festgelegt.
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.



Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 5,00 m über EFH festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 9,50 m über EFH festgesetzt.

3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1**  Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

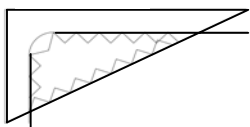
- 3.2**  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.3** Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.0 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

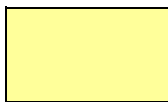
Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, soweit dem keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

6.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.5 BauGB)



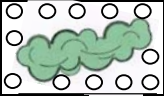
Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



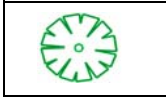
Straßenverkehrsflächen bzw. Wegeflächen

8.0 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- 8.1**  Anpflanzen von Sträuchern

8.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist die Bepflanzung mit standortgemäßen Gehölzen durchzuführen.

8.2

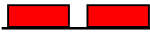


Anpflanzen von Einzelbäumen

8.2.1 Die Bepflanzung muss mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, je Bauplatz mindestens 2 hochstämmige Laubbäume, erfolgen. Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist spätestens 1 1/2 Jahre nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

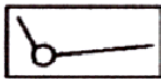
9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN

(§ 9 Abs.7 BauGB)

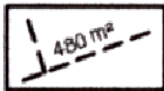


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

10.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flst.Nr. (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

11.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

11.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

11.2 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

11.3 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und sind in Dachform de Hauptgebäude anzupassen.

12.0 DACHFORM (DF) UND DACHNEIGUNG (DN)

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

12.1 Es werden nur geneigte Dächer (Satteldach = SD) zugelassen. (Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig).

12.2 Die Dachneigung wird von 25° bis 38° begrenzt.

12.3 Doppelhäuser oder Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

13.0 DACHGESTALTUNG

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

13.1 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

14.0 ANTENNEN

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

14.1 Mehr als eine Außenantenne je Gebäude ist unzulässig.

15.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

15.1 Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

16.0 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

16.1 Einfriedigungen einschließlich eventueller vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 13 ist besonders zu beachten.

Buchen, den 10.12.1998

Für die Planaufstellung:



Thor, Dipl. Ing. (FH),
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen
und Stadtentwicklung



Für die Stadt Buchen:



Hauck,
Beigeordneter