

## BEBAUUNGSPLAN

mit städtebaulichen Festsetzungen in Textform  
sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften über  
die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

als Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bebaute Ortsteile"  
der

GEMEINDE BUCHSCHLAG

Kreis Offenbach

Aufgrund der §§ 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 431), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1964 (BGBl. I  
S. 429) in der Fassung des Artikels 5 der Änderungsverordnung vom 26.11.1969  
(BGBl. I S. 1238), des § 1 der Zweiten DurchfVO zum BBauG, des § 29 Abs. 4  
der Hessischen Bauordnung (HBO) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung  
in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) hat die Gemeindevertretung in  
der Sitzung vom 16. August 1976 den folgenden Bebauungsplan in Text-  
form mit Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 5 BBauG)

§ 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Textform wird  
festgesetzt durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-  
planes Nr. 1 (Bebaute Ortsteile) der Gemeinde Buchschlag.

§ 2

### Art der baulichen Nutzung

In reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohn-  
einheiten zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl i.S. des § 19 Abs. 1 BauNVO wird die Fläche des Baugrundstücks bis zu folgenden Höchstitiefen angerechnet (§ 19 Abs. 3 BauNVO):

- a) Im Reinen Wohngebiet bis 50 m.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet bis 60 m.

(2) Die Höchstitiefe wird von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aus gemessen. Ist diese nicht festgesetzt, so wird die Höchstitiefe von der Grenze des anschließenden öffentlichen Weges aus gemessen.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf Baulinien muß gebaut werden (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Im Wege der Ausnahme kann, sofern die mit der Festsetzung der Baulinie beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes nicht gestört wird, ein Zurücktreten von Gebäudeteilen zugelassen werden, wenn deren Länge weniger als ein Drittel der Gesamtlänge der auf der Baulinie zu errichtenden Außenwand beträgt. Unter den gleichen Voraussetzungen ist ein Überschreiten der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einem Drittel der Gesamtlänge im Erdgeschoß oder Bauteile gemäß Absatz (4) ausnahmsweise zulässig.

(2) Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme der im Absatz (4) genannten nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(3) Soweit im Bebauungsplan Nr. 1 "Bebaute Ortsteile" die überbaubaren Grundstücksflächen nur durch vordere Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt sind, wird eine zusätzliche Bebauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauungstiefe beträgt  
im Reinen Wohngebiet 16 m,  
im Allgemeinen Wohngebiet 20 m.

Die Bebauungstiefe wird von der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze aus senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen, bei Eckgrundstücken senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie auf der Seite des Gebäudeeingangs.

Geringfügige Überschreitungen der höchstzulässigen Bebauungstiefe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

- (4) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen folgende Bauteile errichtet werden:
- a.) Grundmauern, Keller unter Erdgleiche und Kellerschächte;
  - b.) vorspringende Gebäudegliederungen (wie Gesimse und Pfeiler) bis 0,30 m, Dachüberstände bis 0,50 m oberhalb der Höhe von 3,00 m;
  - c.) Freitreppen zum Erdgeschoß bis zur Höhe von 3 Stufen in einer Breite von max. 2,50 m;
  - d.) Überdachungen des Eingangs als Vordächer oder Kragplatten mit einer Ausladung bis zu 1,50 m oberhalb der Höhe von 2,50 m;
  - e.) Erker, Balkone und sonstige Austritte auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge bis 1,50 m;
  - f.) unterirdische Öltanks einschließlich deren Leitungen.

## § 5

### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Gebäude dürfen nur auf Baugrundstücken errichtet oder erweitert werden, die in den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR)
- a) zwischen Bahnhofstraße, Eisenbahn, Falltorweg, Hengstbanchanlage, Pirschweg und Buchwaldstraße mindestens 800 qm
  - b) Baugebiet "Hegwald" nördlich Pirschweg mindestens 600 qm
  - c) östlich der Buchwaldstraße bis Gemarkungsgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes für das Gebiet "Im neuen Breitensee" mindestens 500 qm
  - d) zwischen Falltorweg, Eleonorenanlage, Pirschweg und Hengstbanchanlage, sofern sie an Hengstbanchanlage oder Pirschweg angrenzen mindestens 500 qm

- e) südlich der Bahnhofstraße mit Ausnahme des Bereichs unter f) mindestens 500
- f) im Reinen Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen (zwingend), GRZ = 0,3, GFZ = 0,5 ("Doppelhausgebiet") am Otto-Kämper-Ring mindestens 250 c
- ...groß sind.

(2) Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke entsprechend auf 800 qm festgesetzt.

## § 6

### Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten innerhalb und wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer bebauten Fläche von 10,0 qm und einer Gesamthöhe von 3,00 m über Geländeoberkante zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 1 Zweite DurchfVO zum BBauG, § 29 Abs. 4 HBO)

## § 1

Die Gesamthöhe von Garagen ist auf 3,0 m über natürlichem Gelände begrenzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Neigung einer notwendigen Rampe für die Garagenzufahrt dies zwingend erfordert.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Buchschlag gebilligt und seine Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG angeordnet durch Beschluß vom 14. Juni 1976

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 5. Juli bis 9. August 1976

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG, die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden gemäß §§ 3, 29 Abs. 4 HBO, § 5 HGO von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 16. August 1976

Buchschlag, den 25. August 1976

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Buchschlag



(Meudt)  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde (§ 11 BBauG):

**Genehmigt**

mit Vig. vom 12. OKT. 1976

Az. V/3 -61 d. 04/01

Darmstadt, den 12. Okt. 1976

Der Regierungspräsident  
im Auftrag



Inkrafttreten:

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG i.V.m. § \_\_\_\_ der  
Hauptsatzung der Gemeinde Buchschlag in der Zeit vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_  
öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch \_\_\_\_\_  
bekanntgemacht worden.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in gleicher Weise gemäß § \_\_\_\_  
der Hauptsatzung der Gemeinde Buchschlag bekanntgemacht worden.

Buchschlag, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Buchschlag

(DS) \_\_\_\_\_

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan mit städtebaulichen Festsetzungen in Textform sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bebaute Ortsteile" der Gemeinde Buchschlag, Landkreis Offenbach.

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bebaute Ortsteile" waren verschiedene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG darauf abgestellt worden, daß ein gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindlicher "Allgemeiner Bebauungsplan" in Textform notwendige ergänzende städtebauliche sowie gestalterische Vorschriften enthielt. Dieser Bebauungsplan konnte jedoch aus verschiedenen rechtlichen Gründen nicht zur Rechtswirksamkeit gebracht werden.

Hierdurch blieben besonders einige wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bebaute Ortsteile" ohne die von der Gemeinde von Anfang an beabsichtigte und für die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung dringend erforderliche Ergänzung.

Dies betrifft im wesentlichen folgende Festsetzungen:

A. Art der baulichen Nutzung

(Beschränkung der Wohngebäude in Reines Wohngebiet auf nicht mehr als 2 Wohneinheiten)

B. Maß der baulichen Nutzung

(Beschränkung der anrechenbaren Baugrundstücksfläche)

C. Überbaubare Grundstücksflächen

(Einschränkung im Bereich relativ großer Grundstückstiefen durch Bebauungstiefen)

D. Mindestgröße der Baugrundstücke

(Neue Festsetzung)

E. Nebenanlagen

(Einschränkung)

Außerdem wurden noch bauordnungsrechtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung der Garagen aufgenommen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, daß der Charakter der ehemaligen Waldkolonie erhalten bleibt. Von weitergehenden Vorschriften sieht die Gemeinde insbesondere aus Gründen der Entschädigungspflicht ab.

Aufgestellt:

Buchsschlag, den 14.6.1976

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Buchschlag



(Meudt)  
Bürgermeister

1. Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 5. Juli 1976 bis 9. August 1976
2. Beschlossen durch die Gemeindevertretung am 16.8.1976

Buchsschlag, den 25. August 1976

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Buchschlag



(Meudt)  
Bürgermeister