

## Textteil

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB),  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesbauordnung (LBO),  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV),  
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die für nicht zulässig erklärt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

#### **2.2 GFZ - Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

(§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Im gesamten Geltungsbereich werden drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

(§ 20

**BauNVO)**

- 2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

Die maximale Traufhöhe beträgt 11,00m.

Die maximale Firsthöhe beträgt 14,00m.

- 2.11 Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände festgesetzt, gemessen an der tiefsten Stelle angrenzend am Gebäude.

- 2.12 Ausnahmen hiervon können bis zu einer Höhe von 20 m für Kamine, Krahnbahnen usw. zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind und es hierfür keine andere wirtschaftliche Lösung gibt.

#### **3.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 u. 23

**BauNVO)**

- 3.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4

**BauNVO)**

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baulängen bis 200 m für allgemein zulässig erklärt werden. Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 23 Abs. 1

**BauNVO)**

- 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen (Traufenrichtung) wird nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen.

#### **4.0 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12 und 14 **BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO und Stellplätze zugelassen.

Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig.

Hiervon unberührt bleibt die Regelung, wonach in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist.

#### **5.0 Verkehrsflächen** **BauGB)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11

- 5.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindliche Richtlinien für die Ausführung.

- 5.2 Die Betriebsgrundstücke sind mit Sammelzufahrten an die Erschließungsstraßen anzubinden. Es ist jeweils nur eine Zu- und eine Ausfahrt mit einer max. Breite von jeweils 7 m zugelassen.

- 5.3 Die in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgegebenen Sichtfelder sind unabhängig von sonstigen Festsetzungen bei baulichen Maßnahmen oder ähnlichem zwingend zu beachten.

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

#### 6.0 Hauptversorgungsleitungen Nr.13)

(§ 9 Abs.1

- 6.1 Im Bereich der 20 kV Freileitung sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten.

#### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.20

##### 7.1 Bodenschutz

- 7.1.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.  
Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m Schutz vor Vernässung).

- 7.1.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.  
Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- 7.1.3 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird), Grundstückszugängen und sonstigen Wegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 7.1.4 Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen.

##### 7.2 *Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern*

- 7.2.1 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen damit verbundene Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.
- 7.2.2 *Auf die Anwendung von Herbiziden, Auftausalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung !)*

##### 7.3 Schutz von Pflanzen und Tiere

###### 7.3.1 *Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten*

*Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode ab bis zum Baubeginn regelmäßig, mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.*

*Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen. (Hinweis !)*

##### 7.4 *Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen*

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

- 7.4.1 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
- 7.4.2 Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

#### 7.5 Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### 8.0 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

##### 8.1 Maßnahmen zur Kompensation auf den Baugrundstücken

- 8.1.1 Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 1) heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den Grundstücksgrenzen liegen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 - 15 Jahre erfolgen.  
Für Baum- und Strauchpflanzungen ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben und ein Rückschnitt ist nur im Winterjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.
- 8.1.2 *Der Einsatz von Fassadenbegrünung, insbesondere zur Gliederung von großen Fassadenflächen wird ebenso empfohlen wie die Begrünung von Dächern. ( Empfehlung ! )*

##### 8.2 Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches

- 8.2.1 Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen an der Morre, Gemarkung Hettigenbeuern aus dem Ökokonto der Stadt Buchen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zugeordnet:
- Maßnahme – 013: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1831
  - Maßnahme – 017: Wiederanlage eines Morre-Altarms
  - Maßnahme – 019: Wiesenextensivierung Flst. 2029
  - Maßnahme – 021: Wiesenextensivierung Flst. Nr. 1470, 1474
  - Maßnahme – 024: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1397, 1398

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

#### **8.0 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft**

##### **8.1 Maßnahmen zur Kompensation auf den Baugrundstücken**

8.1.1 Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 1) heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den Grundstücksgrenzen liegen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 - 15 Jahre erfolgen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben und ein Rückschnitt ist nur im Winterjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

8.1.2 *Der Einsatz von Fassadenbegrünung, insbesondere zur Gliederung von großen Fassadenflächen wird ebenso empfohlen wie die Begrünung von Dächern. ( Empfehlung ! )*

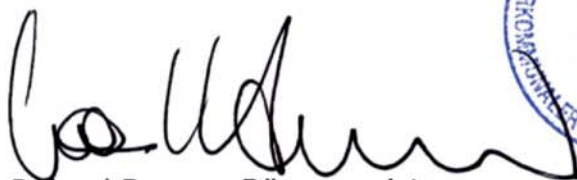
##### **8.2 Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches**

8.2.1 Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen an der Morre, Gemarkung Hettigenbeuern aus dem Ökokonto der Stadt Buchen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zugeordnet:

- Maßnahme – 013: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1831
- Maßnahme – 017: Wiederanlage eines Morre-Altarms
- Maßnahme – 019: Wiesenextensivierung Flst. 2029
- Maßnahme – 021: Wiesenextensivierung Flst. Nr. 1470, 1474
- Maßnahme – 024: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1397, 1398

**Buchen, 15. August 2018**

Für den Zweckverband IGO:



Roland Burger, Bürgermeister  
und Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl. Ing. (FH),  
Stadt Buchen, Technische Dienste

