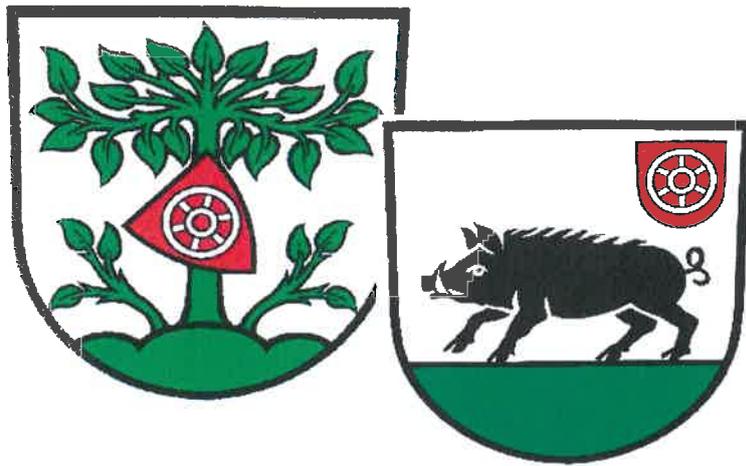


Stadt Buchen

Stadtteil Eberstadt



Bebauungsplan

" Herbstgasse "

1. Änderung

Textlicher Teil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen
II. Örtliche Bauvorschriften
III. Hinweise

Buchen, 05. November 2018

I. TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

b) Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

d) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- ▶ Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche mit den dazugehörige Wohnungen
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Hierunter fallen auch Vergnügungsstätten als nichtstörender Gewerbebetrieb.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.3 Im Änderungsbereich werden drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;
weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1. Bebauungsplanänderung "Herbstgasse", Stadtteil Eberstadt

- 2.4** Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).
Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg der an das Grundstück angrenzenden Hauptverkehrsfläche. **(§ 18 Abs.1 BauNVO)**
Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der baulichen Anlage, als unterer Bezugspunkt gilt der niedrigste Punkt des angrenzenden Geländes.
Die Bezugspunkte können für eigenständige Gebäudeteile separat ermittelt werden.
Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

maximale Traufhöhe : 8,00 m
maximale Firsthöhe : 12,00 m

Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer max. Dachneigung von 0° - 2° entspricht die Traufhöhe der Firsthöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich an der obersten Außenbegrenzung (Attika).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

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

- 3.1** Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. wie offene Bauweise, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 110 m.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.
- 3.3** Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN **(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12 BauNVO)**

- 4.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen für zulässig erklärt. **(§ 12 Abs.6 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**
- 4.2** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN **(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

- 5.1** In den im Planeintrag festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszufahrten zum südlichen Weg unzulässig.

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT **(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.1a BauGB)**

6.1 Oberflächenbefestigungen

Oberflächenbefestigungen von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.3 Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind die Straßen- und Wegbeleuchtung und auch die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

6.4 Getrennte Regenwasserableitung

Es besteht die Möglichkeit, anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen getrennt zu erfassen und über ein offenes Grabensystem oder über eine Rohrverlegung in den Krummebach einzuleiten.

Die DIN 1986-100 ist zu beachten.

Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf dem Baugrundstück zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

6.5 Artenschutz (Baufeldräumung und Gehölzrodung)

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Abriss- und Räumungsarbeiten sind ebenfalls im Zeitraum Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten sechs Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einen gleichartigen zu ersetzen.

Am Südrand des Baugrundstückes sind gemäß Planeintrag sechs großkronige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von min. 12-14 cm haben.

In den Flächen für das Anpflanzen in der SW-Ecke und an der NO-Seite sind vollflächig gebietsheimische Sträucher zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform der Heckengehölze ist anzustreben.

Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahr nach Bezug fertigzustellen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

Buchen, 05. November 2018

Für die Stadt Buchen:

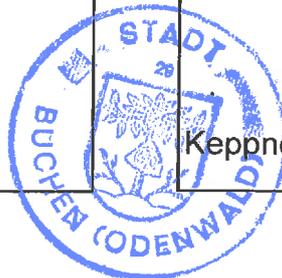


Kieser, Dipl.-Ing. (FH),

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH),



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 0° bis 35° entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Dachform

Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

1.3 Dach- und Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2.0 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3.0 EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

4.0 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Buchen, 05. November 2018

Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl.-Ing. (FH),

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH),



III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Buchen anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutzgesetz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Bei erheblichen Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (wie z.B. BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist (soweit dieser Boden keine Schadstoffe enthält) 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 Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Park- und Stellflächen, Garagenzufahrten usw.).

Auf § 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg sowie die §§ 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird besonders verwiesen.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915

„Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Sofern im Rahmen des Vorhabens Maßnahmen der Geländemodellierung (wie z.B. Bodenaufbringungen und / oder Bodenabträge) erforderlich werden, so sind diese Maßnahmen im Vorfeld und im Detail mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Grundwasserfreilegung

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplantem Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen / Zustimmungen sind einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs.6 WG) Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5. Baugrunduntersuchungen

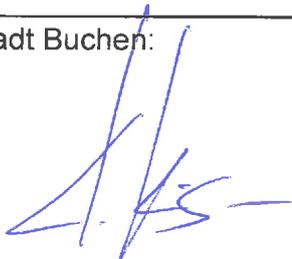
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Erneuerbare Energien

Die Nutzung regenerativer Energiesysteme wird empfohlen.

Buchen, 05. November 2018

Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl.-Ing. (FH),
Dezernent

Für die Planaufstellung:



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

