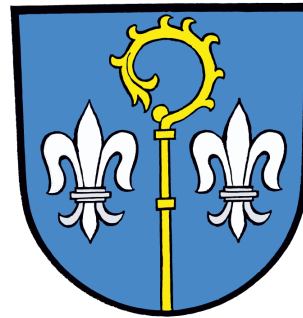
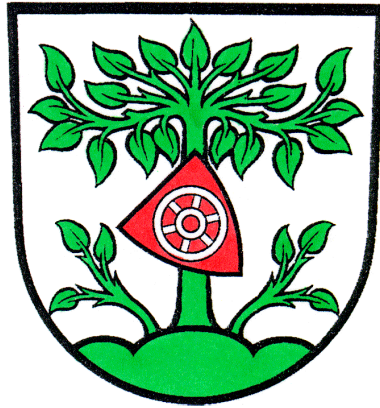


# STADT BUCHEN



## Bebauungsplan "Steinmäuerle"

Gemarkung Hettingen

**Textlicher Teil:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

**Satzung**

Planstand: 28.10.2024

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT BUCHEN, STADTTEIL HETTINGEN,  
"STEINMÄUERLE"

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 07.10.2019              |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                     | am 17.+18.09.2020          |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                 | am 09.02.2022 / 23.03.2023 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | am 23.05.2022 – 01.07.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                    | am 27.03.2023              |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 BauGB |                            |
| Bekanntmachung:  | am 09.08.2024              |
| Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | am 10.05.2023 - 16.06.2023 |
| Erneute Auslegung/Behördenbeteiligung  | am 19.08.2024 - 20.09.2024 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 04.11.2024              |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 20.12.2024              |

## Inhalt

Anlage: 2.....	1
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	5
2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1 Grundflächenzahl.....	5
2.2 Geschossflächenzahl.....	5
2.3 Vollgeschosse.....	5
2.4 Höhe der baulichen Anlagen.....	6
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	8
3.1 Offene Bauweise.....	8
3.2 Baugrenze.....	8
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	8
4.1 Stellplätze .....	8
4.2 Garagen .....	8
4.3 Nebenanlagen.....	8
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
5.1 Wohneinheiten .....	9
6. Verkehrsflächen .....	9
6.1 Verkehrsfläche .....	9
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.1 Bodenschutz .....	9
7.2 Grundwasser.....	10
7.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung .....	10
7.4 Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen.....	10
7.5 Artenschutz .....	10
7.6 Erhalt Feldhecken und Obstbäume .....	11
7.7 CEF-Maßnahmen .....	11
7.8 Vermeidungsmaßnahmen.....	11
7.9 Vergrämnungsmaßnahmen .....	11
7.10 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
7.11 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien .....	11
7.12 Oberflächenbefestigung.....	11
7.13 Anfallendes Oberflächenwasser .....	12
7.14 Getrennte Regenwasserableitung .....	12
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	12
8.1 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke .....	12

8.2	Baum- und Strauchpflanzungen im sonstigen Geltungsbereich .....	12
9.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen .....	13
9.1	Insektenschonende Beleuchtung .....	13
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) .....	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
2.	Fassaden .....	14
3.	Niederspannungsfreileitungen .....	15
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	15
5.	Einfriedungen und Stützmauern .....	15
6.	Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	16
7.	Werbeanlagen.....	16
8.	Drainagen .....	16
9.	Ordnungswidrigkeiten .....	16
III.	HINWEISE .....	17
IV.	ARTEN- UND SORTENLISTE .....	21

# **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Gelandoberflache können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7.

### **2.3 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) das Maß vom festgelegten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen). Die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist das Maß vom festgelegten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).

Der festgesetzte Bezugspunkt beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

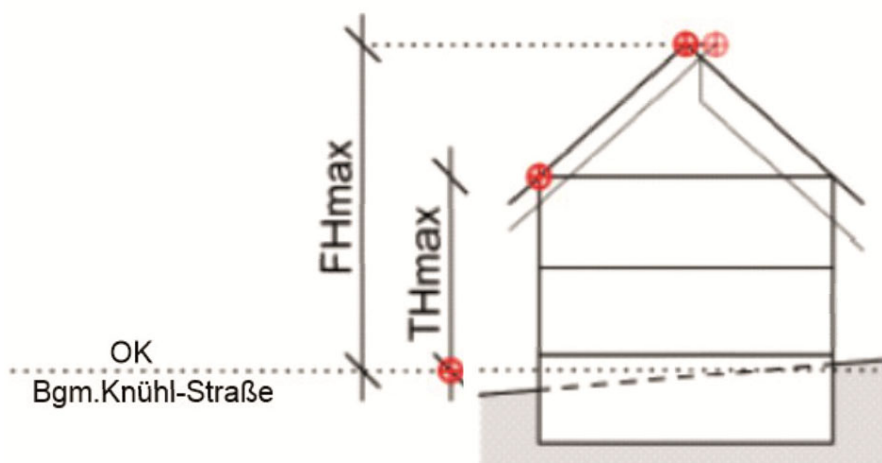
Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

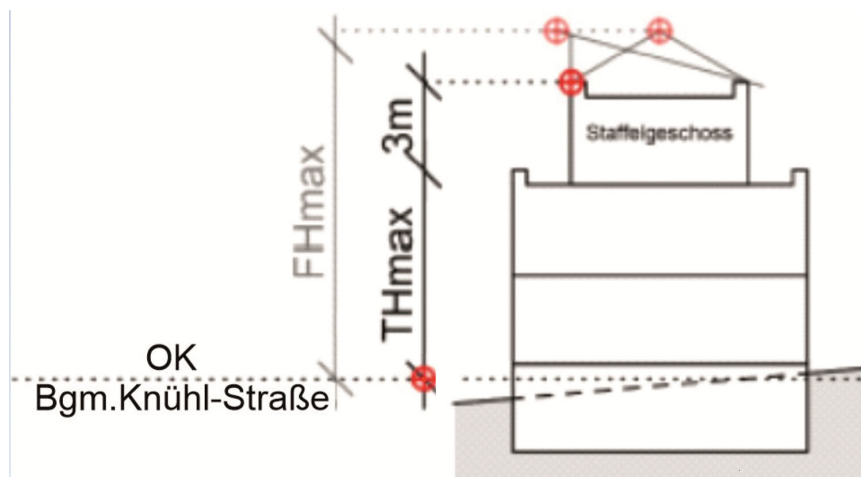
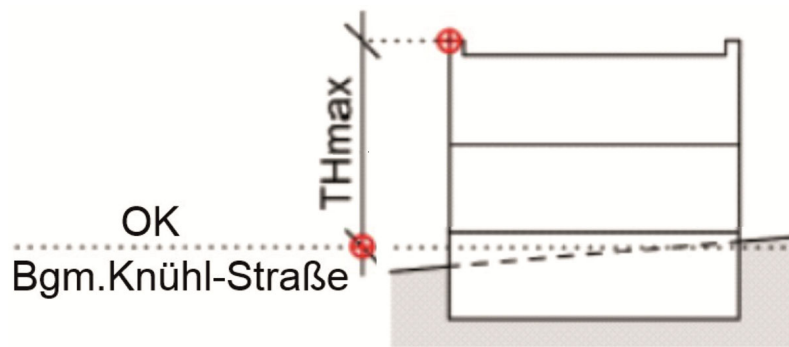
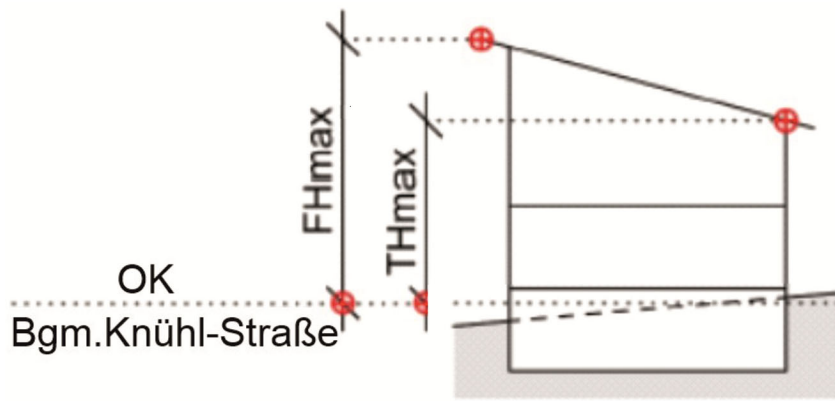
Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist die Straßenhöhe angrenzend an die Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

Dabei werden folgende Höhen festgelegt.

max. Traufhöhe:            max. 7,00 m / max. Firsthöhe:    max. 11,00 m

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt





### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22–23 BauNVO)

#### **3.1 Offene Bauweise**

O = Offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

#### **3.2 Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

#### **4.2 Garagen**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.3 Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.



## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

### **5.1 Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf max. 2 beschränkt.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1 Verkehrsfläche**

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### Hinweis:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken.

Gemäß § 12 Abs.5 Str. ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde. Die Straßenbeleuchtungsfundamente, Masten und Schaltkästen werden ebenfalls in die Privatflächen unmittelbar hinter dem Gehweg versetzt. Diese sind zu dulden.

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

### **7.1 Bodenschutz**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Stadt Buchen, Stadtteil Hettingen; Bebauungsplan „Steinmäuerle“

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

## **7.2 Grundwasser**

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

## **7.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen oder zu roden. Holz, Astwerk und Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **7.4 Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

## **7.5 Artenschutz**

Die Bäume und sonstigen Gehölze in den Bau-, Verkehrs- und Spielplatzflächen sind vor dem Baubeginn im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzufahren.

Von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn sind die Flächen alle zwei Wochen zu mähen.

## **7.6 Erhalt Feldhecken und Obstbäume**

Die Feldhecken innerhalb der Grünflächen sind zu Erhalten und zu Pflegen. Bei Abgang oder Verlust sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Der Apfel- und der Kirschbaum sind ebenfalls zu Erhalten und zu Pflegen. Bei Abgang oder Verlust sind sie artgleich zu ersetzen.

## **7.7 CEF-Maßnahmen**

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.8 Vermeidungsmaßnahmen**

Die entfallende Hecke wird vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt und gerodet. Holz, Astwerk und Schnittgut werden abgefahren.

## **7.9 Vergrämuungsmaßnahmen**

Vergrämuungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.10 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Grünflächen im Süden sowie die dortigen Heckenstrukturen sowie Obstbäume werden erhalten. Der entfallende Teil des südlichen Teils der nordwestlichen Hecke wird in den vorhandenen Grünflächen entsprechend ausgeglichen.

## **7.11 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

## **7.12 Oberflächenbefestigung**

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fußwege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

### **7.13 Anfallendes Oberflächenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung vorzusehen. Auf die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung mit Nutzung wird besonders hingewiesen.

Gefährdete Gebiete sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen und Wällen wird empfohlen.

Eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches / Erdgeschoßfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) wird befürwortet.

### **7.14 Getrennte Regenwasserableitung**

Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

### **8.1 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke**

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Bei der Pflanzung als Hochstamm müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m, -größe: 2 x v, 60 - 100 cm). Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen.

### **8.2 Baum- und Strauchpflanzungen im sonstigen Geltungsbereich**

Die Grünflächen sollen folgendermaßen gestaltet werden.

#### **Öffentliche Grünfläche im Norden**

Das kleine Heckenstück im Westen bleibt erhalten.

Die Fläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) wird als Wiese eingesät. (Saatgutmischung Fettwiese gesicherter Herkünfte). Dauerhafte Nutzung oder Pflege durch zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes.

In der Fläche werden vier Obstbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Verwendet werden Hochstämme, Stammumfang min. 10/12 cm.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss zu vollziehen.

### **Öffentliche Grünfläche im Süden**

Das Heckenstück am Weg und der Obstbaum im Osten bleiben erhalten.

Die Wiesenvegetation der Fläche (ca. 400 m<sup>2</sup>) bleibt erhalten und wird wo notwendig ergänzt. (Saatgutmischung Fettwiese gesicherter Herkünfte). Dauerhafte Nutzung oder Pflege durch zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes.

In der Fläche werden zwei zusätzliche Obstbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Verwendet werden Hochstämme, Stammumfang min. 10/12 cm.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss zu vollziehen.

### **Private Grünfläche im Süden**

Die Wiesenvegetation der Fläche (ca. 75 m<sup>2</sup>) bleibt erhalten und wird wo notwendig ergänzt. (Saatgutmischung Fettwiese gesicherter Herkünfte). Dauerhafte Nutzung oder Pflege durch zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes.

## **9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **9.1 Insektenschonende Beleuchtung**

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird. Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 357), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313).

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0°-42° festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

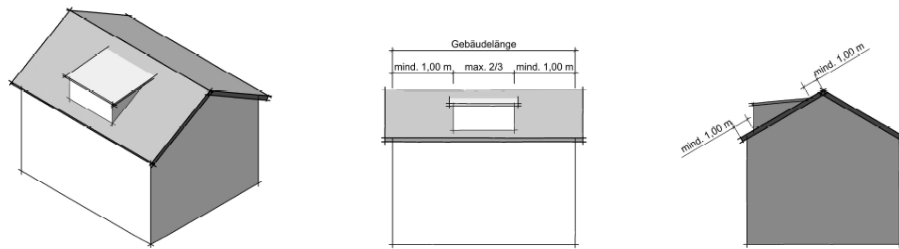
## 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

### Erläuterungsskizze Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



## 1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

## 2. Fassaden

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas oder Massivbauweise zulässig.

### **3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

### **5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **5.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen**

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer 2.9.4 auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

#### **5.2 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen**

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nicht gestattet.

Im Übrigen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

**6. Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

**7 Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind im Baugebiet unzulässig.

**8. Drainagen**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich keine Drainagen verbaut werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, insbesondere Hausdrainagen, sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten. Drainagen zur Erstellung von Baukörpern sind temporär an die Regenwasserleitung anzuschließen.

Diese Drainagen sind von der zuständigen Behörde prinzipiell genehmigen zu lassen.

**9. Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



### **III. HINWEISE**

#### **1 Entdeckung von Funden**

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der archäologischen Prüffallfläche „Villa rustica der Römerzeit“ (Listen Nr. 6, ADAB ID 97003821) und wird bauvorgreifend im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Form von archäologischen Prospektionen untersucht und auf etwaige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG überprüft. Hierzu werden frühzeitige Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege unternommen.

#### **2. Antreffen von Fremdmaterialien/Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### **3. Beachtung Bodenschutzgesetz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau 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).

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, 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. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des § 3 Abs.4 LKreiWiG ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben (§ 3 Abs.3 LKreiWiG). Die Frage des Erdmassenausgleiches ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen bzw. im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Für nicht verwendbare Aushubmassen (anfallender überschüssiger Bodenaushub) sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs.4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde im Rahmen der Antragsstellung für das Bauvorhaben zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs bei z.B. geplanten Geländemodellierungen) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (z.B. als Abfallverwertungsmaßnahme außerhalb des Baugebietes) von der Baustelle abgefahren werden müssen (z.B., weil sie aus baubedingten Gründen nicht wiedereingebaut werden können).

Mit dem Boden ist grundsätzlich sparsam und schonend, entsprechend den aktuell geltenden öffentlich-rechtlich Vorgaben, umzugehen. Bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben – v.a. auf die DIN 19639 – verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4. Regenerative Energiesysteme**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

#### **5. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **6. Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

#### **7. Beleuchtungskörper**

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

#### **8. Duldung von Beleuchtungseinrichtungen**

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

#### **9. Brauchwasseranlagen**

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Buchen anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das übliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

## **10. Baugrunduntersuchungen**

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

## **11 Grünpflege**

Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

## **12. Starkregenereignisse**

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten.

Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTE

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche) *
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Echte Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde) *
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bei den mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

### Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

**Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für die Bepflanzung in Baugrundstücken**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia 'Fastigiata'</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia 'Rossica Major'</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia var. 'Edulis'</i>	Eberesche

**Artenliste 4: Empfohlene Saatgutmischungen**


Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Fettwiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann <i>Frischwiese</i> / <i>Fettwiese</i> mit 30 % Blumen und 70 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das "Süddeutsche Bergland" sein.

Aufgestellt:

Buchen, den 28.10.2024

DIE STADT:



Bürgermeister



DER PLANFERTIGER:



Planverfasser