

Stadt Buchen



1. Änderung Bebauungsplan

„IV b -
Nahholz“

**einschließlich
Örtlicher Bauvorschriften**

Buchen, den 08.04.2005

I. Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplan-Änderung maßgeblich :

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZ- BUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN mit PLANZEICHENERKLÄRUNG und ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

1.0

ART DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

1.10



REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO)

1.20



SONDERGEBIET (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von Krankenhäusern, Kliniken, Kurheimen, Sanatorien, Altenwohn- bzw. Altenpflegeheimen und Arztpraxen sowie die Errichtung eines gerontopsychiatrischen Zentrums einschließlich Pflegewohngruppen für Demenzkranke.

2.0

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHENLAGE / HÖHE BAULICHER ANLAGE **(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. § ff 16 BauNVO)**

2.10

I II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)

2.20

0,3 0,4

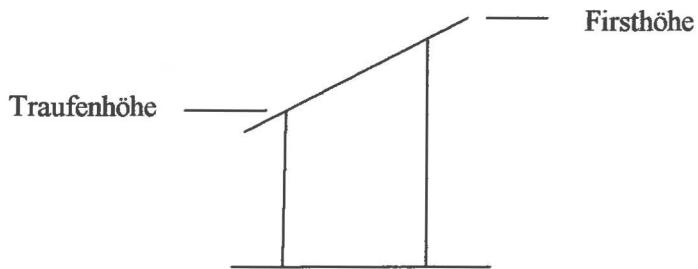
GRUNDFLÄCHENZAHLEN

2.30

0,3 1,0

GESCHOSSTFLÄCHENZAHLEN

- 2.40 Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für das ‚Sondergebiet‘ wird eine Höhe von 370,05 m ü NN festgesetzt. Die Traufenhöhe wird demnach gemessen vom Bezugspunkt bis Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dach. Die Höhe der Gebäude im ‚Reinen Wohngebiet‘ wird gemessen an der Außenwand von Oberkante des natürlichen Geländes bis Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dach.
- 2.41 **TH** Die Traufenhöhe im ‚Sondergebiet‘ wird auf max. 7,00 m und im ‚Reinen Wohngebiet‘ auf max. 3,50 m festgesetzt.
- 2.42 **FH** Die Firsthöhe im ‚Sondergebiet‘ als auch im ‚Reinen Wohngebiet‘ wird auf max. 9,50 m festgelegt.
- 2.43 Für Pultdächer gelten die Höhenfestsetzungen in nachfolgender Skizze:



Es gelten dabei die jeweiligen Eintragungen in der Nutzungsschablone.

3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.10 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass darin Baukörperlängen bis 75 m zugelassen sind.
- 3.11  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.20  BAUGRENZEN
- 3.30  Stellplatzbegrenzungslinie
- 3.40 Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzbegrenzungslinie zulässig

Die eingetragene Giebel- und Traufrichtung der Gebäude im ‚Reinen Wohngebiet‘ ist bindend.

4.0

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

4.10



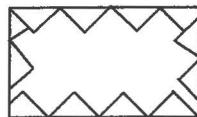
FUSSWEG

5.0



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5.10



Waldabstandfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

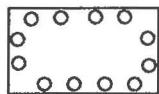
5.11

Die Waldabstandfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.0

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

6.10



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6.11



Anpflanzen von Bäumen

6.12



Anpflanzen von Sträuchern

6.13

Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes nur die in der beigefügten Artenliste 1 aufgeführten Baum und Straucharten zu verwenden.

Hinweis: Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten innerhalb 2 Jahre nach Baubeginn fertig gestellt sein.

- 6.20  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
- 6.21  Erhaltung von Bäumen
- 6.22  Erhaltung von Sträuchern
- 6.30 Darüber hinaus wird folgendes festgelegt:
- Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet bereits bestehende Hainbuchenhecke wird in einer Länge von 85 m bis zum Wald mit einer Breite von 1,50m weitergeführt.
- Pflanzung von 20 zusätzlichen Einzelbäumen im Sondergebiet entsprechend der Artenliste 1.
- Realisierung einzelner Strauchgruppen mit insgesamt mindestens 100 m² Grundfläche (mind. 100 Sträucher) oder ersatzweise je 10 m² Strauchgruppe ein Baum im Sondergebiet entsprechend der Artenliste 1.
- Vor dem Hintergrund einer Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind bereits bestehende Einzelbäume und Baumgruppen grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten. Sofern durch die Umsetzung einer Baumaßnahme die Erhaltung nicht möglich ist, muss für den wegfallenden Baum ein weiterer Baum entsprechend der Artenliste 1 auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

7.0

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

- 7.1 Bodenschutz
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden – Württemberg und §§ 4 Abs.1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.
Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Bauen und Umwelt, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu informieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Bauen und Umwelt abzustimmen.

Bei allem Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umwelt-relevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs.1 BBodSchG).

Hinweis: Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

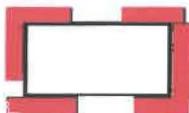
7.2

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

8.0

**GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs.7 BauGB)**

8.10



GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

9.0

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4 BauNVO)**

9.10



NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZEN

Abgrenzung von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

III.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG

1.0

ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.10

Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen werden nicht zugelassen.

2.0

DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.10

DN

Dachneigung entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone

2.11

FD

Flachdach

2.12

SD

Satteldach

2.13

PD

Pultdach

3.0

DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.10

Zur Dachdeckung dürfen im ‚Reinen Wohngebiet (WR)‘ nur naturrote-, rotbraune-, anthrazit- farbene, kleinteilige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

4.0

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

4.10

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind soweit als möglich als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

5.0

EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

5.10

Die Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich des ‚Reinen Wohngebietes (WR)‘ an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren und Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen dürfen das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

5.11

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist im gesamten Änderungsbereich nicht gestattet.

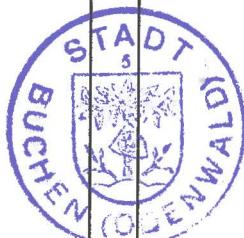
5.12

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Für die Planaufstellung:


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

Für die Stadt Buchen:





Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter