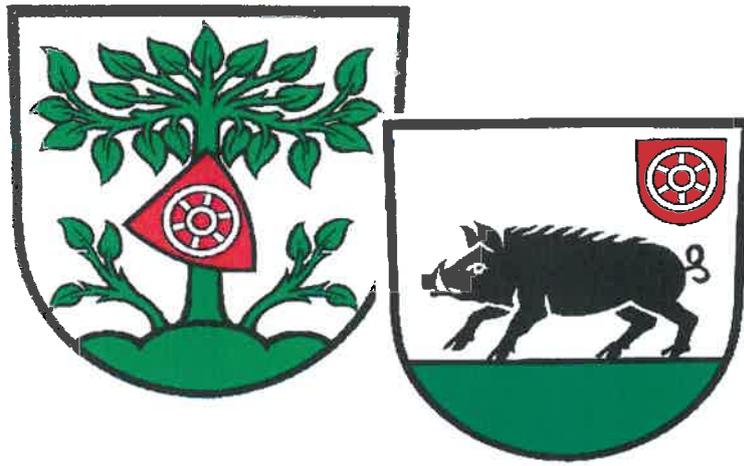


Stadt Buchen

Stadtteil Eberstadt



Bebauungsplan

" Sensenbrunnen - Steige "

1. Änderung

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

Buchen, 21. Januar 2019

II. Textteil

Hinweis:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sensenbrunnen-Steige“ mit Rechtskraft vom 06.07.1984 bleiben unverändert bestehen.

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 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind
- Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 0,3.
- 2.2 GFZ – Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse**
Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
(§ 20 BauNVO)

1. Bebauungsplanänderung „Sensenbrunnen – Steige“, Gemarkung Eberstadt

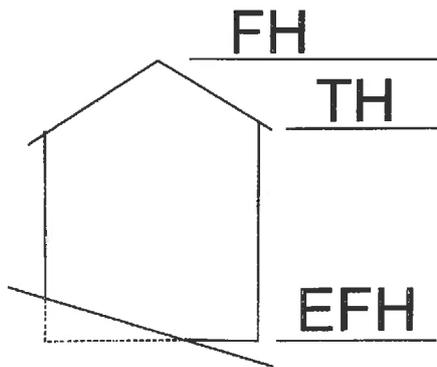
- 2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

Die maximale Traufhöhe beträgt 7,50m.

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50m.

- 2.41 Die Höhen werden entsprechend untenstehender Skizze gemessen. Die Höhe des Fußbodens des ersten sichtbaren Geschosses (EFH) wird auf max. 0,50m, die Traufhöhe (TH) auf max. 7,50m und die Firsthöhe (FH) auf max. 11,50m über dem natürlichen Gelände (=vor Beginn jegl. Erdarbeiten) gemessen, festgesetzt.



- 2.42 Diese Festsetzungen der Höhen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

3.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach

§ 5 Abs.6 LBO ist zulässig. (§ 23 Abs.1 BauNVO)

3.2.1 Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig.

4.0 Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO (=Nebenanlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht) werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit diese zur Nutzung und Pflege der Grundstücke erforderlich sind. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Bauliche Anlagen die nach Landesrecht im Grenzabstand oder den

1. Bebauungsplanänderung „Sensenbrunnen – Steige“, Gemarkung Eberstadt

Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt.

Abstände sind zwingend einzuhalten.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m³ sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

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

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

- Maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude (Neu!)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1 Aufteilung in Verkehrsflächen

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

7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 i.V. mit § 9 Abs.6 BauGB)

7.1 Waldabstandsfläche – 30,00m

7.1.1 Innerhalb der Waldabstandsfläche sind bauliche Anlagen mit Feuerstätten unzulässig. Bei näherem Heranrücken ist das Forstamt zu beteiligen. Rauchschnsteine, die näher als 50m ab den Wald errichtet werden sollen, sind mit Funkenfängern auszustatten.

Der Besitzer des in der Waldabstandsfläche liegenden Privatwaldes ist verpflichtet, eine öffentlich-rechtliche Baulast zu übernehmen. Hier wird eine kurzumtriebige Waldbewirtschaftung, bei der eine maximale Baumhöhe von 7,00m nicht überschritten werden darf, festgesetzt.

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

8.1 Bodenschutz

8.1.1 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).

8.1.2 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.

1. Bebauungsplanänderung „Sensenbrunnen – Steige“, Gemarkung Eberstadt

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

- 8.1.3 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.
- 8.1.4 Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen.

9.2 *Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern*

9.2.1 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen damit verbundene Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

9.2.2 *Auf die Anwendung von Herbiziden, Auftausalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung !)*

10.3 Schutz von Pflanzen und Tiere

10.3.1 Um zu verhindern, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf § 44 Bundes-Naturschutzgesetz folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

Rodungsarbeiten sind nur in dem Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

10.3.2 Vor der Rodung ist der zu fällende Baumbestand von einer fachkundigen Person (Fledermausgutachter/in) auf als Winterquartier geeignete Strukturen zu überprüfen. Bäume, an denen entsprechende Strukturen festgestellt werden, müssen zunächst stehen bleiben. Die Bäume bzw. die potenziellen Quartierstrukturen werden unter Zuhilfenahme eines Hubsteigers und ggf. eines Endoskops kontrolliert. Bäume, deren potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden anschließend sofort gefällt. Werden überwinterte Fledermäuse angetroffen, bleibt der Baum stehen und wird erst gefällt, wenn die Fledermäuse im Frühjahr das Winterquartier verlassen haben.

10.3.3 Für Strukturen, die der Gutachter als von Fledermäusen wahrscheinlich als Wochenstube genutzte Quartiere bewertet, ist je entfallendem Quartier ein Fledermauskasten in der näheren Umgebung aufzuhängen. Auch für entfallende Winterquartiere ist je ein Fledermauskasten aufzuhängen.

10.3.4 Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind Bäume und Sträucher in den im Baufeld liegenden Gartenflächen im Winterhalbjahr zu fällen. Stauden sind auszugraben oder bodennah abzuschneiden. Ab Beginn der Vegetationsperiode ist die Vegetation im Baubereich mindestens alle 2 Wochen kurz zu mähen. Die Eidechsen finden hier dann keine Deckung und werden sich in diesen Flächen nicht aufhalten. Die niedrigen Mauern und großen Steine, die die Beete teilweise umgeben, könnten ab etwa Mitte April bei warmer Witterung abgeräumt werden. Dabei ist schonend vorzugehen, so dass möglicherweise auftauchende Eidechsen fliehen können.

10.4 *Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen*

10.4.2 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.

10.5 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 das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

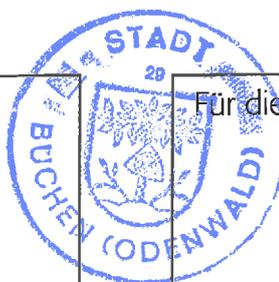
Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Buchen, 21. Januar 2019

Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl. Ing (FH)
Dezernent



Für die Planaufstellung:



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

II. Örtliche Bauvorschriften

Hinweis:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sensenbrunnen-Steige“ mit Rechtskraft vom 06.07.1984 bleiben unverändert bestehen.

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)

- 1.0 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 1.1 DN 25°- 40° Dachneigung 25° bis 40° zulässig
- 2.0 Werbeanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2.2 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 4.0 Einfriedigungen** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 4.1 Einfriedigungen sind nur in offener Form bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante natürlichen Geländes, zulässig.
4.2 Lebende Einfriedigungen in Form von Hecken o.ä. sind ebenfalls grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen nur eine max. Höhe von 1,20 m einnehmen.
Die Regelung bezüglich der Sichtwinkelflächen bleibt hiervon unberührt.

5.0 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

6.0 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

6.1 Als Einfriedigung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m ohne Genehmigung zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

7.0 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

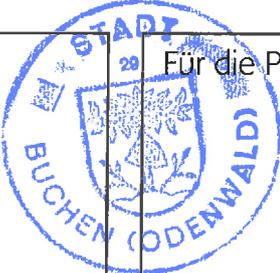
7.1 Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

8.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

8.1 Ordnungswidrig i.S.von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Buchen, 21. Januar 2019

<p>Für die Stadt Buchen:</p>  <p>Kieser, Dipl. Ing. (FH) Dezernent</p>	<p>Für die Planaufstellung:</p>  <p>Keppner, Dipl. Ing. (FH), Stadt Buchen, Technische Dienste</p>
---	---



III. HINWEISE

Hinweis:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sensenbrunnen-Steige“ mit Rechtskraft vom 06.07.1984 bleiben unverändert bestehen.

1.0 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Datenschutzbehörde oder der Stadt 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.

2.0 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesbodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Bürgermeisteramt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

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.

3.0 Grundwasserfreileitungen

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Unter 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 zuständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4.0 Baugrunduntersuchung

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

5.0 Baufeldräumung, Gehölzrodung und Grünpflege

Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

1. Bebauungsplanänderung „Sensenbrunnen – Steige“, Gemarkung Eberstadt

Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

6.0 Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke (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.

7.0 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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.

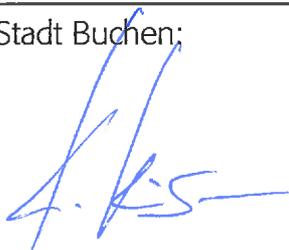
8.0 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage a Übergang zum unbauten Außenbereich können im Änderungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten.

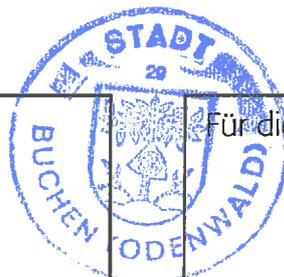
Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen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

Buchen, 21. Januar 2019

Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl. Ing (FH)
Dezernent



Für die Planaufstellung:



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