

# **S t a d t B u c h e n**



## **2. Änderung Bebauungsplan "XI - MÜHLTAL"**

**Buchen, den 19.01.2016**

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

a) Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	23.09.2004
		zuletzt geändert am	20.10.2015
b) Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	23.01.1990
		zuletzt geändert am	11.06.2013
c) Landesbauordnung	(LBO)	vom	05.03.2010
		zuletzt geändert am	11.11.2014
d) Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom	18.12.1990
		zuletzt geändert am	22.07.2011

# **I. Schriftliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen**

## **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Das Gebiet wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB als

- a) Fläche für Gemeinbedarf - soziale und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Stellplätze für die unter Ziffer 1.a) und 1.b) festgesetzten Nutzungen.
- b) Fläche für Sport- und Spielanlagen, darin zulässig sind auch Stellplätze und den Sport- und Spielanlagen dienende Gebäude und Einrichtungen

## **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1**            I            Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird ein (I) Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.2**            OK 10,00m (§16 und §18 BauNVO)  
                          Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt.  
                          Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, unmittelbar angrenzend an die jeweils geplante bauliche Anlage.

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

- 3.1**            Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT** **(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

- 4.1** Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation auszuführen.  
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang des GOP sind zu beachten.

## **4.2 IMMISSIONEN**

Hier wurde ein gesondertes Lärmschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden durchgeführt, das der Begründung beigelegt ist. Dieses Lärmschutzgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## **4.3 BODENSCHUTZ**

Im Planungsgebiet befindet sich ein verfüllter Mühlkanal.

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

Sollten hier größere Erdbewegungen stattfinden, so sollte eine Abfalltechnische Untersuchung vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Das Bürgermeisteramt Buchen und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen.

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

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

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

Mutterboden und Erdaushub 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 BBodSchG).

- 4.3.1** *Hinweis: Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) und die Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Baugesetzbuch (BauGB), die einschlägigen Kommentare zum BauGB und den "II. Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (ARGEBAU II) vom 26.09.2001, wird hingewiesen.*

**4.4** 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.

**4.5** 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 Verrichtungen 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 ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

**(§ 7 BBodSchG)**

**4.6** Hier wurden gesonderte Bodenuntersuchungen durch das Büro Geo-Lichtenberger, Mosbach durchgeführt, das der Begründung beigelegt ist. Dieses Bodenschutzgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

#### **4.7 SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES, DES GRUNDWASSERS UND VON OBERFLÄCHENGEWÄSSERN**

**4.7.1** Entlang der östlichen Grenze des zu überplanenden Gebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Morre, an dem ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen besteht (§ 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG).

Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Dementsprechend gelten folgende wesentliche Verbote:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackergelände,
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung baulicher (auch verfahrensfreier Vorhaben gem. Anhang zu LBO) und sonstiger Anlagen und
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können.

Auch während der Umsetzung von Baumaßnahmen ist auf die Freihaltung des Randstreifens (keine Nutzfläche als Lagerfläche) zu achten.

**4.7.1** Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

**4.8** Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagsverordnung eingehalten sind. Eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Bödighheimer Bach ist erlaubnisfrei möglich.

#### 4.9 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

Im Bebauungsplan werden möglichst viele Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Soweit dies nicht möglich ist und Bäume und andere Gehölze der Planung weichen müssen, sind sie im Vorfeld von Baumaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Das Astwerk ist unverzüglich abzufahren. Auch Gartenhäuschen u.ä. sollten in diesem Zeitraum abgerissen werden.

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.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend 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.

Eine eventuelle Straßenbeleuchtung ist soweit als möglich auf den Schutz nachtaktiver Tiere auszurichten.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach ist der Begründung beigelegt. Dieses Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

#### 5.0 HOCHWASSERSCHUTZ

Im Bereich der HQ-100-Linie gelten besondere, damit unmittelbar einhergehende öffentlich - rechtliche Regelungen des Hochwasserschutzes. Die mit dieser Linie verbundenen bau- bzw. genehmigungsrechtlichen Regelungen sind in entsprechenden Genehmigungsverfahren bzw. Bauausführungen zwingend zu berücksichtigen.

**Buchen, den 19.01.2016**

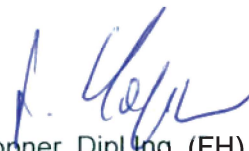
Für die Stadt Buchen:



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



Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen


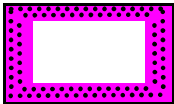
# Festsetzungen zur 2. Bebauungsplanänderung " XI - Mühlthal "

## II. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung:

a) Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 20.11.2014
b) Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013
c) Landesbauordnung	(LBO)	vom 05.03.2010 eändert am 11.11.2014
d) Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1  Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)  
- soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen  
sowie Stellplätze für die unter Ziffer 1.1 und 1.2 festgesetzten Nutzungen
- 1.2  Flächen für Sport- und Spielanlagen, (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)  
darin zulässig sind auch Stellplätze und den Sport- und Spielanlagen  
dienende Gebäude und Einrichtungen
- 1.2.1  Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie den  
dazugehörigen Stellplätze
- 1.2.2  Kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie den  
dazugehörigen Stellplätze
- 1.2.3  Sportanlagen, darin zulässig sind auch Stellplätze und den Sportanlagen  
dienende Gebäude und Einrichtungen
- 1.2.4  Spielanlagen, darin zulässig sind auch Stellplätze und den Spielanlagen  
dienende Gebäude und Einrichtungen

## 2.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB )



Straßenverkehrsflächen



Fußwege / Gehwege



Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün

## 3.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

3.1



Erhaltung von Bäumen und Sträucher



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## 4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / PLANZEICHEN



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Gewässerrandstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**Buchen, den 19.01.2016**

Für die Stadt Buchen:

Kieser, Dipl. Ing (FH)  
Dezernent

Für die Planaufstellung:

Keppner, Dipl.Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen

