

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

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.0 "Mischgebiet"

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1.1 Wohngebäude

1.2 Geschäfts- und Bürogebäude

1.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.4 sonstige Gewerbebetriebe

1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im MI-Gebiet werden die nach § 6 Abs.2 Nr.6,7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt.

(§ 1 Abs.5 BauNVO)

Im MI-Gebiet wird § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Im MI-Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig erklärt

(§ 1 Abs.9 BauNVO)

Spielhallen und Vergnügungsstätten werden im MI-Gebiet für nicht zulässig erklärt

(§ 1 Abs.9 BauNVO)

2.0 "Sonstige Sondergebiet"

(§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete sind nach der Zweckbestimmung und der darin zugelassenen Nutzungsart festgesetzt.

2.1 SO - Johannesanstalten - darin sind Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Werkstätte für Behinderte, allgemein zulässig

2.2 SO - Polizei - darin zulässig sind Anlagen für ein Polizeirevier sowie sämtliche Anlagen und Gebäude, die dem Betrieb eines Polizeireviers zugeordnet sind.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 bzw. 0,6.

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 bis 1,2.

(§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

3.3 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden eins (I), zwei (II) bzw. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

(§ 20 BauNVO)

3.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt, es gilt:

Traufhöhe	-	bei I-Vollgeschossen	6,50 m
Traufhöhe	-	bei II-Vollgeschossen	7,50 m
Traufhöhe	-	bei III-Vollgeschossen	9,00 m
Firsthöhe	-	bei I-Vollgeschossen	9,00 m
Firsthöhe	-	bei II-Vollgeschossen	10,00 m
Firsthöhe	-	bei III-Vollgeschossen	12,00 m

Als Bezugspunkt der Höhenmessungen wird das natürliche Gelände, gemessen an der Grundstücksgrenze angrenzend an den 'Schafstallweg' bzw. 'Karl-Tschamber-Straße' mittig vom Baugrundstück festgesetzt.

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;

weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

4.0 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

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

4.1 Für das MI-Gebiet im Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise mit einer Baulänge bis zu max. 50 m bzw. 110 m festgelegt.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Für die Stellung der baulicher Anlagen gilt:

Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

6.0 NEBENANLAGEN

(§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

7.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (auch Obstbäume) bzw. Hecken (innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss) auszuführen.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bindend. Sie gliedern sich entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil in:

- Fahrbahnen
- Geh- und Fußwege
- öffentliche Parkplätze

9.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

9.1 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt 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.)

9.2 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.

9.3 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

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.

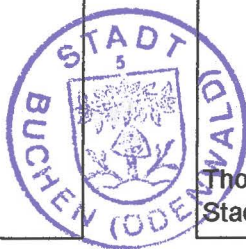
Eine eventuelle Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

Die Verwendung von privaten Außenbeleuchtungsanlagen sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung!)

Buchen, den 10.02.2006

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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

Festsetzungen zur 4. Bebauungsplanänderung " Ia - Bödighheimer Straße "

B. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:

a)	Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 27.08.1997	(BGBl S.2141)
b)	Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 23.01.1990	(BGBl S.127 ff)
c)	Landesbauordnung	(LBO)	vom 08.08.1995	(BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d)	Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom 18.12.1990	(BGBl 1991 I S.58)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

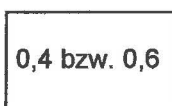


Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

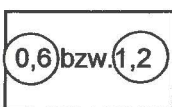
2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)



Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

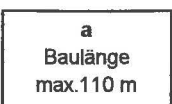
3.0 BAUWEISE

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



Offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)



abweichende Bauweise, max. Baulänge 110 m

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

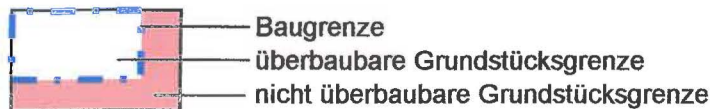


abweichende Bauweise, max. Baulänge 50 m

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

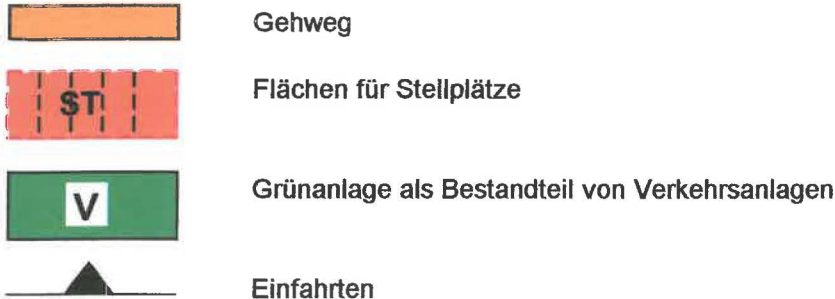
4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



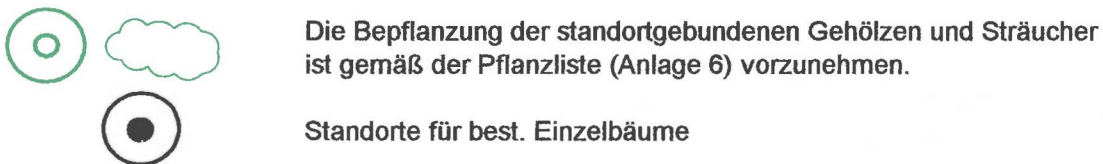
5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.0 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Die Bepflanzung der standortgebundenen Gehölzen und Sträucher ist gemäß der Pflanzliste (Anlage 6) vorzunehmen.

Standorte für best. Einzelbäume

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

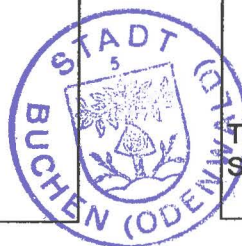
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen


Buchen, den 10.02.2006

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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

Anlage 2 II.

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

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1** Die Verwendung leuchtender Farben und Materialien an baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

2.0 DACHGESTALTUNG

2.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 30°.

Sie ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen.

Es dürfen auf den geneigten Dächern nur naturrote bis rotbraune, kleinformatige Dachplatten verwendet werden.

3.0 EINFRIEDIGUNGEN

- 3.1** Innerhalb des MI-Gebietes sind Einfriedigungen nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt. Sie sind in offener Form zu errichten.

Die Vorgärtenflächen der bebauten Grundstücke, soweit darauf keine Stellplätze oder Zufahrten errichtet wurden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb des Sondergebietes und öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen zulässig.

4.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

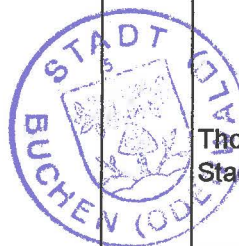
- 4.1** Zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu versehen und Randsteine entlang von Grünstreifen zu unterlassen.

Buchen, den 10.02.2006

Für die Stadt Buchen:



Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:



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