

S t a d t B u c h e n



Bebauungsplan
"IV-Hollergasse/Gückelberg "
2. Ä n d e r u n g

einschließlich
Örtlicher Bauvorschriften

Buchen, den 05.07.2005

Anlage 2 I.

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

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 "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind

1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Massnahmen werden nicht zugelassen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2.0 "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

2.1 Wohngebäude,

2.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

2.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.4 sonstige Gewerbebetriebe,

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

2.6 Im **MI 2** - Gebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig erklärt. (§ 1 Abs.5 BauNVO)

2.7 Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

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 0,8 bzw. 1,2. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

3.3 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden 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 II-Vollgeschossen 7,50 m

Traufhöhe - bei III-Vollgeschossen 8,50 m

Firsthöhe - bei II-Vollgeschossen 10,00 m

Firsthöhe - bei III-Vollgeschossen 12,00 m

Als Bezugspunkt der Höhenmessungen wird das natürliche Gelände, an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

Abweichend davon wird der Bezugspunkt für das MI 2 - Gebiet auf 342,20 ü.NN festgesetzt.

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;

weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

4.0 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet bei einem Einzelhaus auf max. 3 festgesetzt.

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.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt:

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

Unabhängig hiervon müssen bauliche Anlagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 1708/5 und 1709/6 zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 NEBENANLAGEN (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur außerhalb der Baugrenze in den hinteren, nicht an Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücksteilen zulässig.

Dies gilt nicht für den Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 1708/6 und 1709/6, Gemarkung Buchen.

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 auszuführen.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme bzw. Gebäudebezug durchzuführen.

8.0 FLÄCHEN FÜR DEN GARTENBAUBETRIEB

Auf der Fläche für einen Gartenbaubetrieb ist der Anbau / Bestellung mit Gemüse, Obst, Beeren, Blumen, Bäumen, Zierpflanzen, Samen und Pilzen zulässig.

Auch bauliche Anlagen wie max. ein Wohngebäude, Garagen, Verkaufsläden, Lagerflächen, Gewächs- und Treibhäuser sowie sonstige Nebengebäude dürfen errichtet werden, sofern sie dem Gartenbaubetrieb unmittelbar zugeordnet und der Gartenbaufläche gegenüber grundflächenmäßig untergeordnet sind.

Dazu gehören auch bauliche Anlagen, in denen von außen bezogene Pflanzen bis zum Verkauf lediglich wieder eingepflanzt, gewässert, gedüngt und beschnitten werden.

Von der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gartenbaufläche dürfen insoweit max. 60 % mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Außerdem wird eine zulässige Höchstgrenze von II Vollgeschossen, eine Traufhöhe von 7,50 und eine Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

In dem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen, die ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. dem Betriebsinhaber/ Betriebsleiter benutzt werden dürfen.

9.0 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:

- Straßen
- Gehwege

Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahn, freizuhalten.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

10.1 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 Böden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

- 10.2 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.

10.3 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.

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

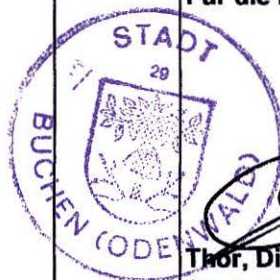
Buchen, den 05.07.2006

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter

Für die Planaufstellung:


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



Festsetzungen zur 2.Bebauungsplanänderung " IV - Hollergasse / Gückelberg "

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)

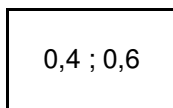


Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

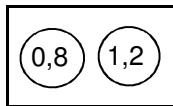
2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

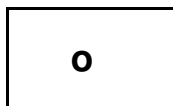


Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

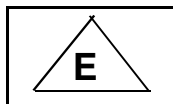
3.0 BAUWEISE

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



Offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

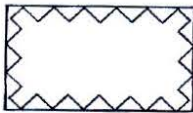


Baugrenze

(§ 23 Abs.3 BauNVO)

5.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



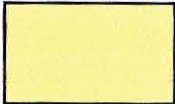
Sichtwinkelflächen

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



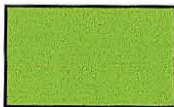
Gehweg



Straßenverkehrsfläche

7.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE / GARTENBAUBETRIEB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Zubehörfläche für einen Gartenbaubetrieb

8.0 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 5) vorzunehmen.



Standorte für best. Einzelbäume

9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Buchen, den 05.07.2006

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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

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

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Verwendung leuchtender Farben und Materialien an baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Firmen- und Werbeschriften an der Fassade.

2.0 DACHGESTALTUNG

2.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen.

Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen.

Für Vor- und Garagendächer werden Abweichungen nach unten bis zu einer Dachneigung von 0 - 18° zugelassen.

Flachdachgaragen sind ebenfalls zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinandergereihte Gebäude innerhalb der abweichenden und geschlossenen Bauweise sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

2.2 DACHDECKUNG

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote-, rotbraune, anthrazitfarbene und kleinteilige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

3.0 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Niederspannungsfreileitungen werden in dem Baugebiet nicht zugelassen.

4.0 EINFRIEDIGUNGEN

Angrenzend an die "Amtsstraße" werden keine Einfriedigungen zugelassen.

Angrenzend an die "Hollergasse", die "Konrad-Adenauer-Str." sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nur offene Einfriedigungen bis 1,00 m als Holzstaketenzaun oder Naturhecken zugelassen.

Innerhalb des Sondergebietes und öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen zulässig.

In den sonstigen Gebieten dürfen die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich eventuell notwendiger Stützmauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Einschränkungen im Bereich von Sichtwinkeln sind dabei zu beachten.

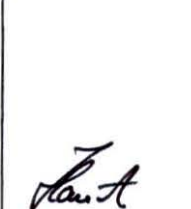
5.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Soweit nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht als Zuwegung oder Stellplätze benötigt werden, sind sie als Nutz- oder Ziergärten, oder als Biotope unter Verwendung heimischer Pflanzen, anzulegen.

Buchen, den 05.07.2005

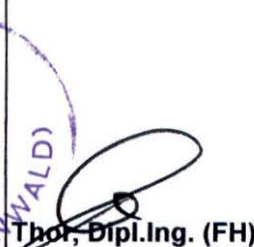
Für die Stadt Buchen:



Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:



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