Hainsterbachstraße
In den Rosenäckern
Ziegeleistraße
Hainsterbach
Langen-hecken
BRÜCKE
LÄRMSCHUTZWALL
Weg
F/R
SPORT - UND MEHRZWECKHALLE
REGENRÜCK-HALTEBECKEN
gepl. Zufahrt
Steuerkabel
Gashochdruck
Wasserversorgung
MI | II
GRZ 0.6 | GFZ 1.2
O | TH = 7.50
FH = 10.00
DN = mind. 25°
GEe | II
GRZ 0.8 | GFZ 1.6
a 90m | TH = 10.00
FH = 12.50
DN = 5 - 25°
20 KV LEITUNG BW
GRZ 0.8 | GFZ 1.6
4108 | TH = 8.50
FH = 12.00
DN = 0 - 35°
4038
4039
339
5030
5030/1
5030/2
4109
4108
4107/2
4107/1
4107
3983
3982
4116
4117
4118
4119
4050
4051
4052
4053
4055
4056
4057
4058
4059
4088
4089
4091
4092
4093
4094
4095
4102
4103
4104
4105
4037
4098
5036
5059
11226/9
11226/13
4122
4123
4123/1
4124
4125
4126
4127
4128
4129
4130
4131
4132
4133
4137
651
654
659
663/2
5037/1
5037/2
5037/3
5037/4
5037/5
5037/6
5058
N

PLANZEICHENERLÄUTERUNG + SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23. Januar 1990
3. Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1 Von Absatz 2 werden die Nr. 5,6,7,8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Spielhallen und Vergnügungsstätten sind auch als nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

1.2 GEe Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der Immissionbelastungen und dem flächenbezogenen Schalleistungspegel eingeschränkt (§1 Abs. 4 Nr. 1+2 BauNVO i. V. mit §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.2.1 Innerhalb des Gebietes werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach §8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 BauNVO Betriebe, die Emissionen mit luftverunreinigenden Stoffen verursachen für unzulässig erklärt. (§1 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.1.2.2 Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3+4 allgemein und die nach Ab. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt. (§ 1 Abs. 5+6 BauNVO)

1.1.2.3 Im Gebiet wird der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 55 db/A am Tage und 40 db/A in der Nacht begrenzt.

1.1.3 Lärmschutzwall nach Lärmschutzgutachten

HINWEIS:

Im Falle der Aufstellung, Unterbringung oder Veränderung von lärmerzeugenden, maschineller oder betrieblicher Anlagen ist grundsätzlich durch ein schalltechnisches Gutachten Nachweis zu führen, daß die sich aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenen Lärmwerte beachtet sind, damit evtl. notwendige Nachbesserungen vor Inbetriebnahme durchgeführt und damit Wohnumfeldstörungen vermieden werden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO) (Diese Festsetzung hat nur eine erschließungsbeitragsrechtliche d.h. soll keine bau und planungsrechtliche Bedeutung erlangen)

2.2 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1 Die Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben sich aus den Planeinschrieben in der Nutzungsschablone

2.3 GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3.1 Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) ergeben sich au den Planeinschrieben in der Nutzungsschablone

2.4 TH Traufenhöhe - Höchstwert - (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Die Höhen ergeben sich aus den Planeinschrieben

2.4.1 FH Firsthöhe - Höchstwert
Die Höhen ergeben sich aus den Planeinschrieben

2.4.2 Als Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen wird das natürliche Gelände festgesetzt,

3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (=Firstrichtung oder Gebäudelängsachse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 a Es wird eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, daß Baulängen bis 90 m allgemein zulässig sind. (§22 As. 4 BauNVO)

3.2 Die überbaubaren und damit auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§23 BauNVO)

3.2.1 – – – – Baugrenzen

3.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs. BauNVO)

3.2.3 Stellplätze sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig, sowie diese vom Betriebsgelände aus angefahren werden und einen Mindestabstand von 3,00 m vom Rand der Verkehrsflächen einhalten. Dieser Mindestabstand ist mit befestigten Flächen auch gegenüber den festgesetzten Grünflächen einzuhalten.

3.2.4 Innerhalb der Vorgartenflächen sind keine Lagerplätze zulässig

3.2.5 Die Gebäudestellung ist nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE SPORTANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 🟥 Flächen für den Gemeinbedarf

4.1.1 Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 N. 11 BauGB)

5.1 ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.1.1 ZWECKBESTIMMUNG
5.1.2 F Feldweg
5.1.3 F/R Fuß u. Radweg
5.1.4 V Verkehrsbegleitgrün
5.1.5 A Anliegerstraße
5.2 ——— Straßenbegrenzungslinie
5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5.4 Einfahrtsbereich
5.5 Alle getrennt geführten Fuß- und Radwege mit einer Breite von mind. 2,50 m sind als wassergebundene Wegedecke herzustellen.
5.6 Brücke

6 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 🟨 Flächen für Versorgungslagen
6.1.1 Zweckbestimmung
6.1.1.1 Elektrizität
6.1.1.2 Abwasser
6.1.1.3 Wasserversorgung
6.2 HINWEIS Die innerhalb der Versorgungsflächen zugelassenen Asylantenunterkünfte werden nur widerruflich zugelassen und werden danach zum festgesetzten Nutzungszweck umgenutzt.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN (§ 9 Abs., 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Lage der Leitungen
7.1.1 —◇—◇— unterirdisch
7.2 Art der Leitungen
7.2.1 Die Art der Leitungen ergibt sich aus den Planeinschrieben.

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

8.1 🟩 Grünflächen
8.1.1 Ö öffentliche Grünfläche
8.1.2 P private Grünfläche
8.2 Zweckbestimmung
8.2.1 Spielplatz
8.2.2 Parkanlage

9 WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 🟦 Wasserflächen
9.1.1 ZWECKBESTIMMUNG
9.1.1.1 Fließgewässer (Hainsterbach)

10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.17 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Flächen für Aufschüttungen

11 MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Leitungsrecht

12 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 BauNVO)

12.1 Lärmschutz

13 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Die Festsetzungen der Grünflächen werden im Bebauungsplan geregelt. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume usw. haben festsetzende Bedeutung.
Die sich im Anhang befindlichen Pflanzenlisten besitzen für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Sie ist als maximaler Rahmen zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen beinhaltet.
Die Auswahl aus dieser Liste hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen zu erfolgen.
Es wird unterschieden in Standort F (=Feuchtbereich, begleitend zu den Gräben), Standort O (= Mittlerer Standort auf ehemaligen Ackerflächen) und Standort S (= Straßenbegleitgrün).
Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Für die bezeichneten Flächen sind Gehölzhecken anzulegen. Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.
Durch Planeinzeichnung sind an mehreren Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach zu erhalten sind (vgl. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern von Baustellen).
Unabhängig von den Festsetzungen sind insgesamt mindesten 10 % der privaten Grundstückfläche als Ausgleichsmaßnahme zu bepflanzen. Die Ersatzmaßnahme bleibt davon unberührt, auch wenn sie sich im Geltungsbereich befindet.

13.2 Gestaltung der Freiflächen
Entlang der Grundstücke 3982, 4116, 4108 u. 4109 sind Hecken aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Breite der einzelnen Hecken beträgt zwischen 5,00 und 15,00 m. Die Hecken sind entsprechend der beispielhaften Pflanzenschemata im Anhang zu bepflanzen.
Die im Plan eingezeichneten Grünflächen, die nicht mit Hecken oder mit Einzelbäumen bepflanzt werden, sind als Wiese herzustellen.

Für alle zu begrünenden Pflanzstreifen gilt:
Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens zu pflanzen:
- 1 Großbaum mit einer Pflanzscheibe von mindestens 6 m² oder
- 2 Kleinbäume mit einer Pflanzscheibe von mindestens 3m²

Soweit Gehölze oder Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind, werden diese bei den Pflanzgeboten angerechnet.
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind ungeachtet der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen.
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist auf die topographische Situation der Umgebung Rücksicht zu nehmen. Geländemodellierungsmaßnahmen können vorgenommen werden; Stützmauern sind nicht erlaubt.

13.3 Private Stellplätze:
Für jeweils 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für je 3 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang 14/16) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 3 m² gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.

Für jeweils 3 Längsstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für je 2 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang 14/16) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 3 m² gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.

13.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Spezielle Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Uferstreifen sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind speziell gekennzeichnet. Darüber hinaus genießen alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stamm-Durchmesser (gemessen in 1,00 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster stehen, Bestandschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume speziell gekennzeichnet sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den anzuschließenden Bauflächen zu bepflanzen und dauernd z unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 10,00 m bzw. 20,00 m nicht unterschreiten.
Das Ufergehölz und der Uferwuchs entlang des Hainsterbaches ist auf einer Breite von mindestens 15,00 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen. Zugänge sollen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Das Bachufer darf nicht durch Betonmauern, gemauerte Böschungen usw. befestigt werden. Auffüllungen oder Abgrabungen des Ufers sind nicht zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schutzzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der Uferschutzzone des Hainsterbaches wird jegliche Bebauung in einer Breite von 15,00 m grundsätzlich untersagt Abweichungen hiervon sind zeichnerisch dargestellt. Es dürfen in diesem Bereich auch keine Zäune errichtet werden, die den freien Zugang zum Bach behindern.
Der Abstandstreifen ist zu bepflanzen.

Geländeverfüllung (§9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind Auffüllungen als Geländemodellierungsmßnahme bis zu einer Höhe von 1,50 m und einem Neigungswinkel von 30° zulässig, um den anfallenden Erdaushub unterzubringen.
Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.

14 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

14.1 —●—●— Abgrenzungslinie

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

15 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHE ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

15.1 DN Dachneigung
15.1.1 mind.25° Mindestdachneigung 25 Grad
15.1.2 Zur Dachneigung dürfen nur rot bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden
15.2 Gebäudefassaden über 40 m Länge sind mindestens alle angefangenen 25 m vertikal durch Farbe Fenster und Geäudevor - und Rücksprünge zu gliedern

16 ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 Es werden nur offene Einfriedungen parkartige Eingrünungen zugelassen Die maximale Höhe beträgt 1,00 m..

16.2 Im GE-Gebiet sind offene Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

16.2.1 Maschendrahtzäune sind von öffentlichen Verkehrsflächen bis auf die festgesetzten vorderen Baugrenzen zurück versetzt anzuordnen Von den festgesetzten öffentlichen Parkanlagen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

17 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

17.1 Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden. Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mindestens die Hälfte wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Schotterbelag etc. zu gestalten, d.h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystems erfolgen.

III. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUGSPLANES (§9 Abs. 7 BauGB)

18 Grenze des Bebauungsplanes

19 SONSTIGE DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

19.1 Geplante Grundstücksgrenze
19.2 Bestehende Böschungen
19.3 bestehende Gebäude
19.4 Bahnanlagen

19.5 ZUFAHRTSBEREICHE (§ 38 Abs.1 Nr. 12 und 15 LBO)

19.5.1 Die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken darf in der Summe die Länge von max. 1/3 der an der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze betragen.

19.6 GESTALTUNG DER GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 38 Abs. 1 Nr. 12 und 15 LBO)

19.6.1 Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Sichtschutzwänden einzufrieden. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölzen einzupflanzen.

19.6.2 Mindestens 50% der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird.

Sonstige Auflagen (Empfehlung)

Jedem Bauantrag ist ein Eingrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar, daß auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muß, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gem. § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz zu verfahren.
Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt - Fachdienst Umweltschutz- ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.
Bezüglich des Entsorgungsweges und - formalitäten gibt der Abfallentsorger Auskunft (z.B. AWN, SBW).
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß §4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodschG) und § 202 Bundesbaugesetz sorgsam zu behandeln.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodschG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Falls Verdichtungen des Untergrundes bestehen, ist vor Auftrag des Mutterbodens eine Lockerung durchzuführen
Arbeits- Lager- und Abstellflächen sollten zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1. Ausfertigung

Anlage 2

STADT BUCHEN

STADTTEIL HAINSTADT

BEBAUUNGSPLAN

ROSENÄCKER II

M 1:500

Ausfertigung:
Der Inhalt stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 08.09.97 überein.

Buchen,den. 08.09.1997

(Siegel)

In Vertretung
Winkler Beigeordneter

GEZ/DATUM	26.7.93/dp						
GEÄNDERT	27.10.93/dp	23.11.93/dp	26.11.93/dp	18.1.94/dp	27.5.94/dp	26.2.93/Sk	3.3.97/Sk
GEÄNDERT	19.6.97/Sk	14.07.97/Sk	12.09.97/Sk				

HEINZ WOLFRAM

DIPL.ING. FREIER ARCHITEKT STADTPLANER
AM GROSSEN ROTH 4, 74722 BUCHEN
TEL: 06281/3755 FAX: 06281/3757