

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.1.3 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

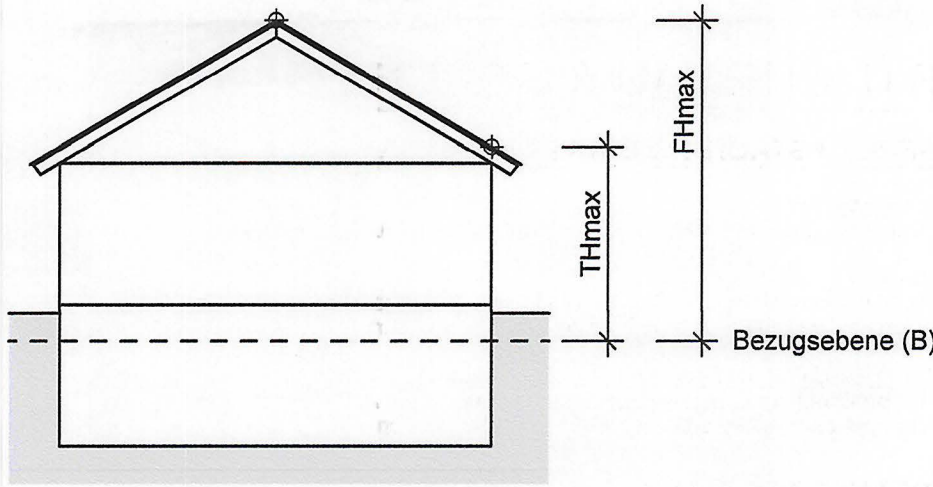
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag.

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur Oberkante der geneigten Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufsteigender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung.

2.4.2 Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Erklärungs-skizze:



### 3. BAUWEISE, BEBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise  
Es ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen gemäß Planeintrag. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um bauliche Anlagen bis 25m³ Volumen handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt sind die folgenden Abstände von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten:

Garagen: 5 m  
Überdachte Stellplätze: 2 m  
Stellplätze: direkt im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig

Sind Garagen und offene Garagen (Carports) längs den öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Privatweg angeordnet, so ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Zwischenraum ist mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern oder Stauden zu begrünen. Dachüberstände dürfen nicht in die Verkehrsflächen hineinragen.

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1 Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

### 6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung  
Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung).

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen  
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.3 Gehölzrodung  
Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Bepflanzung  
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

7.2 Nachweis, Herstellung und Erhalt  
Die Beachtung der Pflanzgebote ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude herzustellen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachneigung  
Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0°-30° festgesetzt.

1.2 Dachdeckung  
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind generell zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)  
Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

### 3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Als Einfriedigungen sind nur Hecken und tote Einfriedigungen bzw. Stützmauern zulässig. Zur privaten Verkehrsfläche (Privatweg) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

### 4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## III. HINWEISE

- Bodenfunde**  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Abhängigkeit von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- Grundwasserfreilegung**  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- Bodenschutz**  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen 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).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 BBodSchG und § 202 BauGB schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Mieter: Schutthöhe bei feinkörnigem 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 Bodenaushub 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, 9 und 12 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 (1) BBodSchG).

4. **Alltag**  
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBOdSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

5. **Verwertung und Entsorgung von Oberboden**  
Im Bereich des ehem. Gewächshauses wurden in den Oberboden Glassplitter eingetragen. Bei der Verwertung und Entsorgung von Oberboden ist darauf zu achten, dass durch die Glassplitter keine Gefahren hervorgerufen werden.

Bevor überschüssiger Boden das Gelände verlässt, sollte der Boden aufgrund der Vermutung des Areals von einem Fachbüro abfalltechnisch untersucht und beurteilt werden, um über eine Entsorgung / Verwertung entscheiden zu können.

6. **Halteinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**  
Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Halteinrichtungen 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.

7. **Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom**  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8. **Bepflanzungen auf Baugrundstücken**  
Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronigen Arten verwiesen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,0 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

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

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0,8** maximal zulässige Geschößflächenzahl
- II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- B=** Bezugsebene (B) über NN (siehe textliche Festsetzungen)
- TH<sub>max</sub> = 7,5m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- FH<sub>max</sub> = 10,0m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 **—** private Verkehrsfläche

### 5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

- geplanter Hausanschluss Abwasser
- Erdkabel der Telekom (nachrichtlich, Lage digitalisiert)

### 6. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Leitungsrecht für die Entwässerung zugunsten der Hinterlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Telekom

### 7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

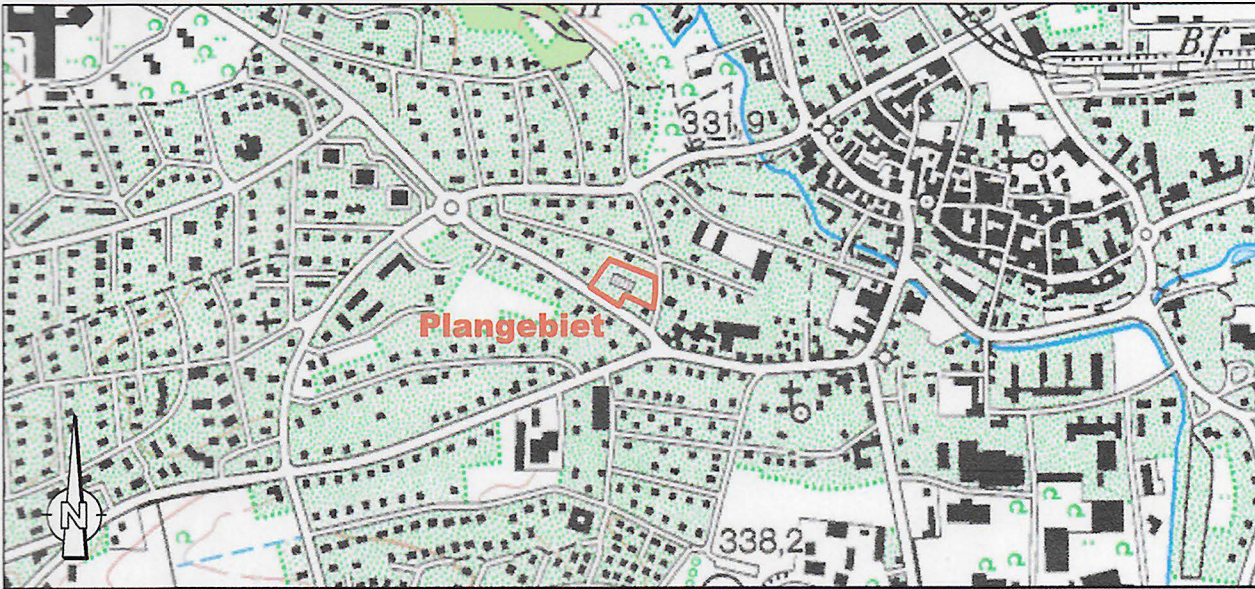
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "IV - Hollergasse/Gückelberg" 2. Änderung

### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern und Grenzpunkten
- geplante Neuparzellierung (unverbindlich)  
= Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bezugsebene (B)
- Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung
maximal zulässige Traufhöhe	maximal zulässige Firsthöhe

## ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 25, unmaßstäblich)



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.V.v. 30.07.2011

Landesbauordnung (LBO)  
für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 05.02.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 21.03.2013
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 08.04.2013
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- Bekanntmachung am 17.04.2013
- Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 24.04. bis 23.05.2013
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 02.09.2013
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 02.09.2013 überein.

Buchen, den 03.09.2013 Der Bürgermeister

(Siegel)

1. Fertigung

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU				
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lyslak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser		
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein				
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner				
Eisenbahnstraße 26, 74621 Mosbach • Fon 05261/9290-0 • Fax 05261/9290-44 • <a href="mailto:info@ik-mosbach.de">info@ik-mosbach.de</a> • <a href="http://www.ik-mosbach.de">www.ik-mosbach.de</a>				
Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
14.03.2013	Adl			
21.06.2013	Adl			
14.03.2013	Adl			
gezeichnet	14.03.2013		Projekt Nr.	2681

Stadt Buchen

Stadtteil Buchen

Projekt BEBAUUNGSPLAN nach § 13a BauGB

IV - Hollergasse/Gückelberg - 3. Änderung

Maßstab 1 : 500

Die Stadt:

Buchen, den 03.09.2013

Der Bürgermeister

