

## Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB),  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO),  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 3587, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV),  
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.0   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)                 |
| 1.1   | Industriegebiet   | (§ 9 BauNVO)   |
|       | <p>Zulässig sind:</p> <p>a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die für nicht zulässig erklärt werden.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <p>a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <p>b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> |  |
| 2.0   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | (§ 9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO) |
| 2.1   | GRZ – Grundflächenzahl<br>Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.   | (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)                                     |
| 2.2   | GFZ - Geschossflächenzahl<br>Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.   | (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)                                     |
| 2.3   | Zahl der Vollgeschosse<br>Im gesamten Geltungsbereich werden drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.   | (§ 20 BauNVO)  |
| 2.4   | <p>Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Dabei werden folgende Höhen festgelegt:</p> <p>Die maximale Traufhöhe beträgt 11,00m.</p> <p>Die maximale Firsthöhe beträgt 14,00m.</p>  |  |
| 2.4.1 | <p>Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände festgesetzt, gemessen an der tiefsten Stelle angrenzend am Gebäude.</p>   |  |

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

- 2.4.2 Ausnahmen hiervon können bis zu einer Höhe von 20 m für Kamine, Krahnbahnen usw. zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind und es hierfür keine andere wirtschaftliche Lösung gibt.

#### 3.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen

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

##### 3.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baulängen bis 200 m für allgemein zulässig erklärt werden. Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

- 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen (Traufenrichtung) wird nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen.

#### 4.0 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO und Stellplätze zugelassen.

Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig.

Hiervon unberührt bleibt die Regelung, wonach in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist.

#### 5.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 5.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindliche Richtlinien für die Ausführung.

- 5.2 Die Betriebsgrundstücke sind mit Sammelzufahrten an die Erschließungsstraßen anzubinden. Es ist jeweils nur eine Zu- und eine Ausfahrt mit einer max. Breite von jeweils 7 m zugelassen.

- 5.3 Die in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgegebenen Sichtfelder sind unabhängig von sonstigen Festsetzungen bei baulichen Maßnahmen oder ähnlichem zwingend zu beachten.

#### 6.0 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr.13)

- 6.1 Im Bereich der 20 kV Freileitung sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten.

#### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1 a BauGB)

##### 7.1 Bodenschutz

- 7.1.1 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz ((LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung

des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- 7.1.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (wie z.B. BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

(soweit dieser Boden keine Schadstoffe enthält) gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und geeignet zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs.1 BBodSchG). Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit zu beheben/beseitigen.

- 7.1.3 Verunreinigungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen/Zustimmungen sind einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- 7.1.4 Sofern im Rahmen des Vorhabens Geländeaufschüttungen bzw. Maßnahmen zur Bodenmodellierung erforderlich werden, sind diese Maßnahmen im Vorfeld und im Detail (in Art und Umfang) mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt (Fachbereich 2 – Fachdienst Umwelttechnik und Naturschutz, Sachgebiet Wasser und Boden) abzustimmen. Das Vorhaben ist so umzusetzen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden (§§ 4 und 7 BBodSchG).

#### 7.2 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

- 7.2.1 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen damit verbundener Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.
- 7.2.2 *Auf die Anwendung von Herbiziden, Auftausalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung !)*

#### 7.3 Schutz von Pflanzen und Tiere

##### 7.3.1 Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

*Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode ab bis zum Baubeginn regelmäßig, mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.*

*Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen. (Hinweis !)*

- 7.3.2 Regenfallrohre, Licht- und Lüftungsschächte sowie ähnliche Gebäudeöffnungen sind durch geeignete technische Einrichtungen zu verschließen, sodass kleine wildlebende Tiere nicht eindringen und darin verenden können.

#### 7.4 Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen

- 7.4.1 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.
- 7.4.2 Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden 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.

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

#### 7.5 Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### 8.0 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

##### 8.1 Maßnahmen zur Kompensation auf den Baugrundstücken

8.1.1 Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 1) heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den Grundstücksgrenzen liegen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 - 15 Jahre erfolgen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben und ein Rückschnitt ist nur im Winterjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

3.1.2 *Der Einsatz von Fassadenbegrünung, insbesondere zur Gliederung von großen Fassadenflächen wird ebenso empfohlen wie die Begrünung von Dächern. (Empfehlung!)*

##### 8.2 Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches

8.2.1 Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen an der Morre, Gemarkung Hettigenbeuern aus dem Ökokonto der Stadt Buchen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zugeordnet:

- Maßnahme - 013: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1831
- Maßnahme - 019: Wiesenextensivierung Flst. 2029
- Maßnahme - 024: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst. Nr. 1397, 1398
- Maßnahme - 010: Gewässerrandstreifen an der Morre Flst.Nr. 1387

Buchen, 20. November 2018

Für den Zweckverband IGO:

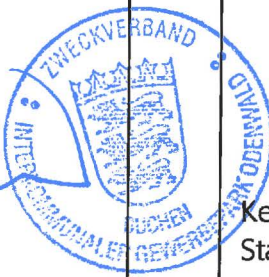


Roland Burger, Bürgermeister  
und Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl. Ing. (FH),  
Stadt Buchen, Technische Dienste



## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.0 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 DN 0°- 35° Dachneigung 0° bis 35° zulässig

2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

4.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

4.1 Einfriedungen sind nur in offener Form bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante natürlichen Geländes, zulässig.

4.2 Lebende Einfriedigungen in Form von Hecken o.ä. sind ebenfalls grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen nur eine max. Höhe von 1,20 m einnehmen.

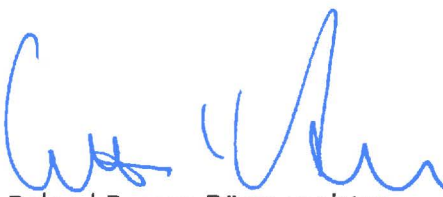
Die Regelung bezüglich der Sichtwinkelflächen bleibt hiervon unberührt.

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

- 5.0 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
- 5.1 Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.
- 6.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
- 6.1 Ordnungswidrig i.S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Buchen, 20. November 2019

Für den Zweckverband IGO:



Roland Burger, Bürgermeister  
und Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl. Ing. (FH),  
Stadt Buchen, Technische Dienste





## III. HINWEISE

### **1.0 Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2.0 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachdienst Umweltschutz, sind hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z.B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort der Auf- und Einbringung das Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

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

### **3.0 Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere 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 die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **4.0 Baugrunduntersuchung**

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

### **5.0 Baufeldräumung, Gehölzrodung und Grünpflege**

Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

### **6.0 Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden.

Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

### **7.0 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen 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.

### 3. Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

#### 8.0 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten. Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

#### 9.0 Biotop

Entlang von Flst.Nr. 11612/3 sowie teilweise auf Flst.Nrn. 11596/3 und 11598, Gemarkung Buchen, befindet sich der gesetzlich geschützte Biotop Nr. 1-6421-255-0622 „Schilfbestand südlich Gewann ‚Am Bödighheimer Weg‘. Auf die nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§) wird verwiesen.

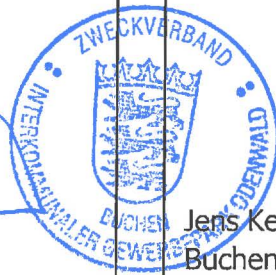
Hier sind gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops (Schilfbestand) führen können, verboten.

Buchen, 20. November 2019

Für den Zweckverband IGO:



Roland Burger, Bürgermeister  
und Verbandsvorsitzender



Für die Planaufstellung:



Jens Keppner, Dipl. Ing. (FH)  
Buchen, Technische Dienste