

# Änderung des Bebauungsplans "V a Himmelreich/Langenhecke"

M 1:500



## Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet, maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
GFZ	Geschossflächenzahl: Bereich 1: 0,22, Bereich 2: 0,4
GRZ	Grundflächenzahl: Bereich 1: 0,18, Bereich 2: 0,3
II	Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
FH	Firsthöhe über private Zufahrt (Bereich 1) / über Straße (Bereich 2)
TH	Traufhöhe über private Zufahrt (Bereich 1) / über Straße (Bereich 2)

Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m und die Traufhöhe auf maximal 6,50 m über private Zufahrt / Straße festgesetzt.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o:	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Private Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungsslinie

## Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

	Zweckbestimmung: Garage
--	-------------------------

Nebenanlagen wie z.B. Gartenpavillons, Geräteschuppen sind in der privaten Grünfläche zulässig.

## Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünflächen
--	---------------------

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Je Flurstück sind vier der vorhandenen Bäume möglichst zu erhalten. Ist ein Erhalt aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich, so ist jeder entfernte Baum durch ein heimisches Obstgehölz auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen (Gilt nicht für Flurstücknummer 657/3).

	Erhalt vorhandener Bäume (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 2)
--	---

Verschließen einer Baumhöhle und eines Spaltenquartiers in zwei durch die geplante Rodung betroffenen Bäumen zur Vermeidung einer Nutzung der Quartiere durch Fledermäuse oder Vögel während des Fallens (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 3).

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher mit einem Stammschutz zu versehen; das Lagern von Aushubmassen und Baumaterial im Wurzelbereich ist ebenso wie das Befahren des Wurzelbereichs zu vermeiden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 5).

Rodungs- oder Fällarbeiten dürfen nicht im Sommerhalbjahr (März – September) durchgeführt werden (vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 6)

	Umgrenzung von Flächen zur dauerhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 4)
--	---

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kompensationsmaßnahme 1)
--	---

Die im Plangebiet vorkommenden Frühlings-Enziane sind vor Baubeginn auf die Böschung im Westen des Plangebiets, unterhalb der Feldhecke zu verpflanzen. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 7)

Der Untergrund der baubedingt in Anspruch genommenen Flächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern oder während der Bauarbeiten mit Baggermatten vor starker Bodenverdichtung zu schützen. Beide Maßnahmen dienen der besseren Rekultivierbarkeit der Flächen. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 8)

Eine ökologische Baubegleitung soll vor Beginn der Baufeldfreimachung die Fläche auf Niststandorte von Bodenbrütern prüfen und bei einem Brutnachweis entsprechende Maßnahmen (Anpassung der Bauzeit) einleiten. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 10)

Da für die Flurstücke 657/1 und 657/2 derzeit noch keine Anträge zur Bebauung vorliegen, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat u.a. beispielsweise auf eine bis dahin gegebenenfalls stattfindende Vogelbrut auf der Fläche zu achten und durch den Bau betroffene Baumhöhlen zu untersuchen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 11).

## Externe Kompensationsmaßnahmen

Anlage von Ufergehölzstreifen an der Morre zwischen Buchen und Hettigenbeuern (Maßnahme des Flächen- und Maßnahmenpools Morretal der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003)). (Kompensationsmaßnahme 2)

Anlage eines 10 m breiten und insgesamt 435 m langen Ufergehölzstreifens am linken Morreufer auf Wirtschaftswiesen im Gewinn Brügel (Kompensationsmaßnahme 2a).

Aufwertung der Morre durch Anlage des Ufergehölzstreifens im Gewinn Brügel und der damit verbundenen Reduzierung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer (Kompensationsmaßnahme 2b).

## Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Weitere Festsetzungen

Das im Plangebiet auf bebauten bzw. versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder zur Schonung der Trinkwasserressourcen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 9)

## Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

### Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen, Firsttrichtung und Dachneigung:  
Für die Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) mit einer Neigung zwischen 0° und 45° zulässig. Die festgesetzte Firsttrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen ( ). Im Bereich 1 kann zwischen den beiden angegebenen Firsttrichtungen gewählt werden. Ein Zeltdach ist jedoch nicht zulässig.

### Verwendete Materialien

Die Fassade der Wohngebäude ist an die Farbgebung der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft anzupassen. Grelle, leuchtende Farben sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Für die Garagendächer ist eine Ausführung mit Dachbegrünung festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 1).

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
- Landesbauordnung (LBO-BW)**  
in der Fassung vom 5. März 2010, letzte Änderung: §§ 3, 46 und 73 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6; zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)



PLANVERFASSTER	BAUHERR	PROJEKT
Stadt Buchen	Ralf KÜNKEL	B-Plan
PROJEKTNR.	PLANNR.	DATUM
8 01	01	05.02.2014
PLANINHALT	MASSST.	BN
Änderungswunsch des Bauherrn zum B-Planentwurf des Planungsbüros Maßlender Consult - Karlsruhe		

## 2. Änderung des Bebauungsplans "V a - Himmelreich/ Langenhecken" Gemarkung Hainstadt/ Buchen

"Flst.-Nr.: 657/1, 657/2, 657/3, 657"

Dr. Wolfgang Hauck  
Beigeordneter



Buchen, den 06. Mai 2014