

Änderung des Bebauungsplans "V a Himmelreich/Langenhecke"



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, Bauleinen, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

Ga 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 Fällens (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 3).

Während der Baurbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher mit einem Stammsschutz 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 (Kompenationsmaßnahme 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 Baurbeiten zu lockern oder während der Baurbeiten mit Baggermaschinen 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 und bei einem Bruthinweis 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 Kompenationsmaßnahmen

Anlage von Ufergehölzstreifen an der Morre zwischen Buchen und Hettigenbeuern (Maßnahme des Flächen- und Maßnahmenpools Morreital der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003)): (Kompenationsmaßnahme 2)

Anlage eines 10 m breiten und insgesamt 435 m langen Ufergehölzstreifens am linken Morreuferr auf Wirtschaftswiesen im Gewann Brügel (Kompenationsmaßnahme 2a).

Aufwertung der Morre durch Anlage des Ufergehölzes treifens im Gewann Brügel und der damit verbundenen Reduzierung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer (Kompenationsmaßnahme 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, Firstrichtung und Dachneigung:
Für die Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) mit einer Neigung zwischen 0° und 45° zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen (). 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 Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Für die Garagedächer 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:

a) **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)

b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

c) **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)

d) **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.)

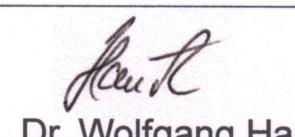


PLANVERFASSER	BAUHERR	PROJEKT
Stadt Buchen	Ralf KÜNKEL	B-Plan
PLANNR. PLANNR.	8.01 05.02.2014	DATUM MASSSTAB 1:500 BN

Änderungswunsch des Bauherrn zum B-Planentwurf des Planungsbüros
Malländer 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