

# **Stadt Buchen**



**Gemarkung**

**Hettingen**

**Bebauungsplan**

**" BLASSENWALD II "**

**einschließlich  
Örtlicher Bauvorschriften**

Buchen, den 11.11.2005

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

**Rechtsgrundlagen:**

a) Baugesetzbuch (BauGB)	vom 27.08.1997 (BGBl S.2141)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990 (BGBl S.127 ff)
c) Landesbauordnung (LBO)	vom 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d) Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)

**I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie der PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen****1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

A "Allgemeines Wohngebiet"

(WA gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind

1.1 Wohngebäude

1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Maßnahmen werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl ( GRZ) beträgt 0,35. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

2.3 Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;

weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).

Bezugspunkt zur Messung der Trauf- und Firsthöhe wird das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

maximale Traufhöhe : 4,75 m

maximale Firsthöhe : 9,00 m

**3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

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

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Für die Stellung der baulicher Anlagen gilt:

Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

**4.0 ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf max. 2 festgesetzt.

## 5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

## 6.0 NEBENANLAGEN

(§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Auf den privaten Grünflächen lediglich Gebäude nach Nr.1 bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> sowie Wasserbecken nach Nr.43 des Anhanges zu § 50 Abs.1 LBO als Ausnahme zulässig.

## 7.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1,50	Gehweg mit Maßangabe
5,00	Fahrbahn

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 7.1 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.

## 8.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Auf der privaten Grünflächen im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - Biototyp artenreiches Grünland wieder artenreicher Magerrasen anzusäen.

## 9.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### 9.1 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und §§ 4 Abs.1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt, abzustimmen.

In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigen Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

- 9.1.1 Hinweis: Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) und die Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBoschSchV) wird hingewiesen.

- 9.2 Oberflächenbefestigungen von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### 9.3 SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES, DES GRUNDWASSERS UND VON OBERFLÄCHENGEWÄSSERN

Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

9.3.1 Auf die Verwendung von Herbiziden, Auftragsalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung!)

9.4 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPTEN

- 9.4.1 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. Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.
- 9.4.2 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.
- 9.4.3 Die Verwendung von privaten Außenbeleuchtungsanlagen sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung!)

10.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

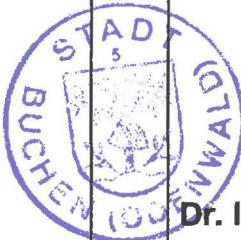
- 10.1 Die Kompensationsmaßnahmen sind interne Maßnahmen, die auf den Baugrundstücken sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. In den Pflanzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan vorgegebenen Standorte können entsprechend Notwendigkeiten, die sich aus der Anlage von Zufahrten ergeben, verändert werden. Die Artenauswahl sollte sich an der Artenliste (s. Anhang Grünordnungsplan) orientieren, wobei an den Standort 'Straße' angepasste Sorten empfohlen werden.
- 10.2 In den Pflanzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan vorgegebenen Standorte können entsprechend den Notwendigkeiten, die sich aus der Anlage von Zufahrten ergeben, verändert werden. Die Artenauswahl sollte sich an der Artenliste (s. Anhang Grünordnungsplan) orientieren, wobei an den Standort 'Straße' angepasste Sorten empfohlen werden.
- 10.3 Sofern Festsetzungen nach 10.1 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist die entsprechende Bepflanzung spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen.

**Buchen, den 11.11.2005**

Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl. Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen  
und Stadtentwicklung

Für die Stadt Buchen:



Dr. Ing. Hauck  
Beigeordneter

# Festsetzungen zum Bebauungsplan "BLASSENWALD II" Gemarkung Hettingen

## II. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

### Rechtsgrundlagen:

- |                          |                         |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| a) Baugesetzbuch         | (BauGB) vom 27.08.1997  | (BGBl S.2141)           |
| b) Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.01.1990 | (BGBl S.127 ff)         |
| c) Landesbauordnung      | (LBO) vom 08.08.1995    | (BGBl 1995 Nr.24 S.617) |
| d) Planzeichenverordnung | (PlanzV) vom 18.12.1990 | (BGBl 1991 I S.58)      |

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,35

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

II

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

### 3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V. §§ 22 BauNVO)

O

offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

E

Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

#### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



**GA** Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

**St** Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

#### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Gehweg



Fahrbahn  
Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen, gleichzeitig als Flächen für Straßenbäume auch Kompensationsmaßnahme



Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtwinkelflächen

#### 6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15,22 und Abs.6 BauGB)



Private Grünfläche

#### 7.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern

## 8.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

## 9.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flst.Nr. (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze mit Bauplatzgröße in m<sup>2</sup>

**Buchen, den 11.11.2005**

Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl. Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen  
und Stadtentwicklung



Für die Stadt Buchen:

Dr. Ing. Hauck  
Beigeordneter

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB IN Verbindung mit § 74 LBO)

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

##### 1.1 GEBÄUDEPROPORTIONEN

*Die Gebäudelänge sollte größer oder mindestens gleich groß sein wie die Giebelseite.  
(Empfehlung!)*

##### 1.2 FASSADENGESTALTUNG

Verkleidungen mit glatten, polierten oder glänzenden Materialien sind unzulässig (Keramik, Kunststoff, Asbestzement o.ä.). Glasvorbauten an Gebäuden oder Terrassen (Wintergärten) sind zulässig.

#### 2.0 DACHGESTALTUNG

##### 2.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Für den Geltungsbereich sind nur Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zugelassen.  
Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°.

Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

##### 2.2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 50 % der Dachlänge ohne Teilung, und bis zu 2/3 der Dachlänge mit Teilung zulässig. Auf einer Dachseite dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gleichzeitig angeordnet sein.

Dabei ist ein Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang einzuhalten.

#### 3.0 ANTENNENANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Parabolantennen müssen, sofern sie am Dach angebracht sind, farblich an die Dachfarbe angeglichen werden. Der Antennendurchmesser darf 90 cm nicht überschreiten, im übrigen ist nur 1 Antennenanlage pro Wohngebäude zulässig.

#### 4.0 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass sie sich in die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft einfügen. Die Gebäudeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Es dürfen zum Nachbargrundstück keine Böschungen von mehr als 30° Neigung entstehen. Auffüllungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m sind unzulässig. Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentliche Wegen und Plätzen entstehen, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Soweit nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht als Zuwegung oder Stellplätze benötigt werden, sind sie als Nutz- oder Ziergärten, oder als Biotope unter Verwendung heimischer Pflanzen, anzulegen. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind Zuwegungen unzulässig.

## 5.0 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang der Straßen und öffentlichen Wege sollen offene Vorgärten geschaffen werden.

Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen deshalb 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Gegenüber sonstigen Flächen dürfen höhere Einfriedigungen nur in offener Form oder als Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,00 m angelegt werden.

Die Errichtung von Stacheldrahtzäunen ist unzulässig.

*Hinweis: Bei Einzäunungen und Anpflanzungen ist der nach dem Nachbarrecht von Baden - Württemberg erforderliche Abstand einzuhalten.*

## 6.0 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude nur 1 Werbeanlage und diese nur bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

**Buchen, den 11.11.2005**

Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl. Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen  
und Stadtentwicklung

Für die Stadt Buchen:



Dr. Ing. Hauck  
Beigeordneter