

# **S t a d t   B u c h e n**



## **6. Änderung Bebauungsplan**

**"I a - Bödigheimer Strasse"**

**einschließlich**

**Örtlicher Bauvorschriften**

**Buchen, den 01.04.2014**

## Anlage 2 I.

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

a) Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	27.08.1997
b) Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	23.01.1990
c) Landesbauordnung	(LBO)	vom	08.08.1995
d) Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom	18.12.1990

### I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen

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

- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)  
Darin werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.2,3,4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 BauNVO)

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl ( GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
- 2.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt und differenziert nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse es gilt: (§ 20 BauNVO)
- 2.4.1 Traufhöhe - bei II-Vollgeschossen 9,00 m
- 2.4.2 Firsthöhe - bei II-Vollgeschossen 11,00 m
- 2.5 Von den max. zul. Bauhöhen können Ausnahmen nach oben zugelassen werden, soweit diese aus betriebstechnischen Gründen eine größere Höhe erhalten müssen und dadurch das Stadtbild nicht gestört wird. (§ 16 Abs.5 BauNVO)

#### 3.0 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Für das WA-Gebiet im Änderungsbereich wird die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.
- 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 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Gewässerrandstreifen)**

**(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

In diesem Randstreifen bestehen unter anderem folgende Verbote:  
die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen.

*(Hierbei ist zu erwähnen, dass sich § 29 WG auf die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen bezieht, ungeachtet dessen, ob diese einer baurechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.*

*Geländeeveränderungen wie Aufschüttungen, die Errichtung von Zaunanlagen usw. ist in diesem Randstreifen verboten.)*

das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,  
die Umwandlung von Grünland in Ackerland

Auch während der Umsetzung der Baumaßnahmen ist auf die Freihaltung des Randstreifens  
(keine Nutzung als Lagerfläche) zu achten.

## **5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

### **5.1 Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesboden- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis 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 Neckar-Odenwald-Kreis 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 Baugesetzbuch 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 Böden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

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

**5.2 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.**

**5.3 Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).**

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen 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 Einwirkbereich hervorgerufen werden können  
**(§ 7 BBodSchG)**

## **5.4 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.

- 5.5** Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasser-durchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserverordnung eingehalten sind. Eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Bödigheimer Bach ist erlaubnisfrei möglich.

## **5.6 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN**

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 sind zu vermeiden.

Eine eventuelle Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

*Die Verwendung von privaten Außenbeleuchtungsanlagen sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung!)*

## **5.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTION**

### **5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Maßnahme V-1, Erhalt von Gehölzen

Nach Möglichkeit sind die Gehölze im Planungsbereich zu erhalten. Falls ein Fällen aus planerischen Gründen nicht möglich ist, ist für die Obstbäume mit Höhlen / Spalten ein entsprechender Quartierersatz zu schaffen.

Maßnahme V-2, Rodungszeiträume:

Fäll-, Rodungs- und Rückschnittsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Vögeln. Sollten die beiden für Fledermäuse relevanten Obstbäume gefällt werden, gilt für diese beiden Bäume der Zeitraum von November bis Ende Februar.

## 5.7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF)

Die sog. CEF<sup>2</sup>-Maßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures) beim Wegfall von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dieses Ziel kann nur erfüllt sein, wenn die Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits vollständig umgesetzt sind und wenn sie im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff umgesetzt werden. Sie sind also als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu verstehen.

Maßnahme CEF-1, Aufhängen von Fledermauskästen:

Sollte ein Erhalt der Obstbäume nicht möglich sein (s. Maßnahme V-2), ist im Vorfeld zu den Fällungen ein künstlicher Quartiersatz zu leisten. Hierfür sind sechs Fledermauskästen aufzu-hängen (pro entfallendem potenziellen Quartierbaum drei). Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 3-4 m aufgehängt werden, mit der Einflugöffnung bevorzugt nach Südosten ausgerichtet und mit freiem Anflug. Gegebenenfalls eignen sich einzelne stärkere Bäume innerhalb der Gehölz-struktur entlang des Bödigheimerbachs hierfür. Da für den Ansiedlungserfolg die Berücksichtigung der artspezifischen Habitatsansprüche entscheidend ist, sollte das Aufhängen der Nistkästen nur von fachkundigen Personen durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, die Kästen des Typs 1FF der Firma Schwegler zu verwenden; diese sind sehr langlebig und speziell für die Bedürfnisse von Fledermäusen entwickelt (s. Abb.8).

Auf der nördlich an die drei Baugrundstücke gelegenen, ebenfalls zum Plangebiet zählenden Wiesenflächen werden mehrere Obstbäume gepflanzt, die mittelfristig die Funktion der beiden entfallenden Apfelbäume übernehmen können.

**Buchen, den 01.04.2014**

Für die Stadt Buchen:

Dr.-Ing. Hauck  
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:

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

# Festsetzungen zur 6.Bebauungsplanänderung " Ia - Bödigheimer Straße "

## 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)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

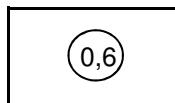
### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)



Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

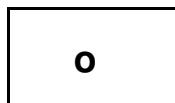


Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

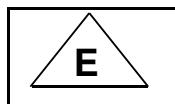
### 3.0 BAUWEISE

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



Offene Bauweise

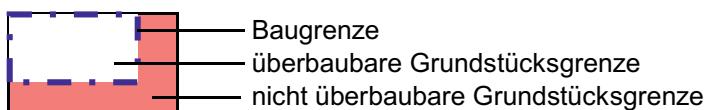
(§ 22 Abs.2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

#### **4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**

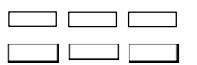


#### **5.0 GRÜNFLÄCHEN**

**( § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**



#### **6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN**



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

**(§ 9 Abs.7 BauGB)**

**Buchen, den 01.04.2014**



Für die Stadt Buchen:

Dr.-Ing. Hauck  
Beigeordneter

Für die Planaufstellung:

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

### **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 Ortgang 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.

**H i n w e i s :** 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 01.04.2014**



Für die Stadt Buchen:

Dr.-Ing. Hauck  
Beigeordneter

Für die Planaufstellung:

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