

# **S t a d t B u c h e n (Odenwald)**

## **Neckar-Odenwald-Kreis**



Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan

**" Rosenäcker II "**

Gemarkung Hainstadt

### **1. Änderung**

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 27. April 1977 sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Buchen, den 08.05.2012

## Anlage 2

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung 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)**

"Sondergebiet" (§ 11 Abs.2 BauNVO)  
Zulässig sind

##### **1.1 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**

#### **2.0 Mass der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und Abs.16 und 20 BauNVO)**

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

2.3 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

2.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt, (§ 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, an der tiefsten Stelle am Gebäude gemessen, festgesetzt.

TH 6,50 m Traufhöhe max. 6,50 m zulässig

FH 9,00 m Firsthöhe max. 9,00 m zulässig

#### **3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.§§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 o offene Bauweise

3.1 Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten. (§ 22 Abs.4 BauNVO)

3.2 Die überbaubaren und damit auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

3.4 Für die Stellung der baulicher Anlagen gilt:  
Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

#### **4.0 Massnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

##### **4.1 Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg 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 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: Schütthöhe 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.)

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

4.2 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.

#### **5.0 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.

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

## 6.0 Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen

- 6.1 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 Dein 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.
- 6.2 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.
- 6.2.1 Die Verwendung von privaten Außenbeleuchtungsanlagen sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung!)

Buchen, den 08.05.2012

Für die Stadt Buchen:

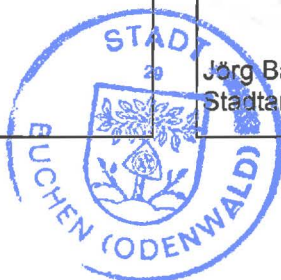


Dr.-Ing. Hauck,  
Beigeordneter

Stadt Buchen, Fachbereich Bauen:



Jörg Bauer,  
Stadtamtmann



# Festsetzungen zur 1.Bebauungsplanänderung " ROSENÄCKER II "

## Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

### Rechtsgrundlagen:

a)	Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 27.08.1 (BGBl S.2141)
b)	Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 23.01.1 (BGBl S.127 ff)
c)	Landesbauordnung	(LBO)	vom 08.08.1 (BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d)	Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom 18.12.1 (BGBl 1991 I S.58)

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

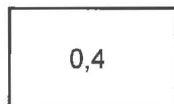


Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

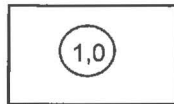
### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 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)

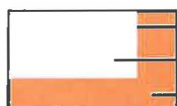


offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

überbaubare Grundstücksgrenze

nicht überbaubare Grundstücksgrenze

### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Fußweg

## 6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



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

**Buchen, den 08.05.2012**

Für die Stadt Buchen:

Dr.-Ing. Hauck  
Beigeordneter

Für die Planaufstellung:

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



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

- 1.0 DACHGESTALTUNG** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)  
**1.1 DACHFORM UND NEIGUNG**
- |      |    |  |
|------|----|--|
| 1.10 | DN | Dachneigung entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone |
| 1.11 | FD | Flachdach  |
| 1.12 | SD | Satteldach   |
| 1.13 | PD | Pulldach   |

- 2.0 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.*

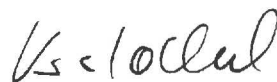
**Buchen, den 08.05.2012**

Für die Stadt Buchen:



Dr.-Ing. Hauck  
Beigeordneter

Für die Planaufstellung:



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

