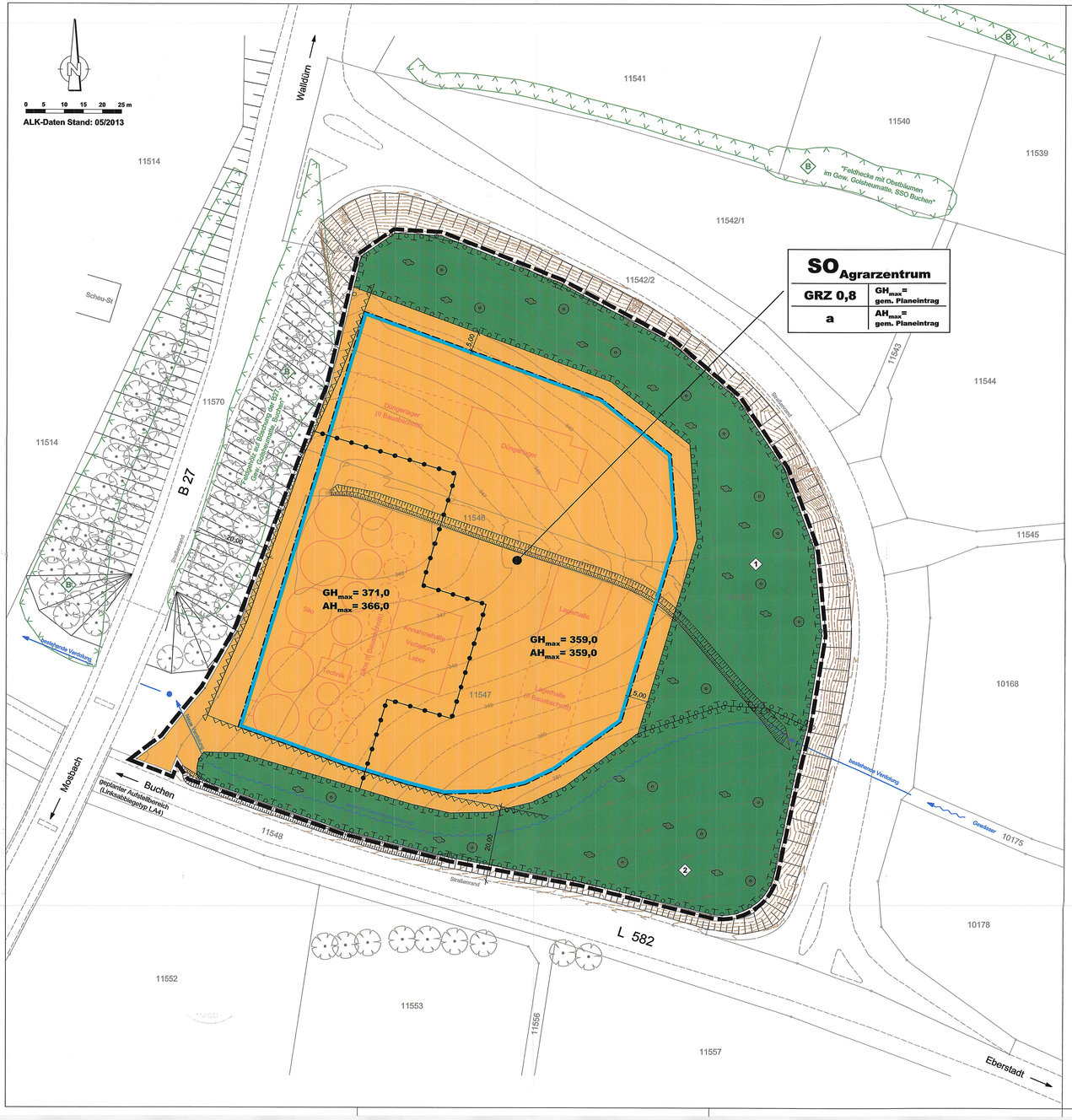


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet für ein Agrarzentrum (gemäß § 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 **GRZ 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 GH_{max}= maximal zulässige Gebäudehöhe (in Metern üNN)

2.3 AH_{max}= maximal zulässige Anlagenhöhe (in Metern üNN)

2.4 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 **a** abweichende Bauweise

3.2 Baugrenze

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

4.1 Straßenabstandslinie (gemäß § 22 StrG)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

6.2 z.B. Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

7. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

9.1 Vorhabensplanung (Grundzüge)

9.2 nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop

9.3 202 Höhenlinien

9.4 bestehende Böschungen

9.5 Gehölzbestände (symbolhafte Darstellung)

9.6 geplante Gewässerverlegung

9.7 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNN
Bauweise	maximal zulässige Anlagenhöhe in m üNN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 9 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agrarzentrum.

Zulässig ist ein Agrarbetrieb für die Erfassung, Aufbereitung und Vermarktung von Getreide sowie Umschlag von Düngemittel und von landwirtschaftlichen Bedarfsartikeln (z.B. Pflanzenschutzmittel, Saatgut und Futtermittel in Gebinden.

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2 Maximal zulässige Höhe von Gebäuden (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit Ablufteinrichtungen auf einer Fläche von maximal 10 m² bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über First bzw. dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig.

2.3 Maximal zulässige Höhe von sonstigen baulichen Anlagen (AH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Anlagenhöhe ist mit technischen Einrichtungen und Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

3. BAUWEISE, BEBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen auf 80 m festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ist allgemein zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen von Gebäuden (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

4.3 Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, über ein Schachtbauwerk mit Absetzwirkung und Tauchwand oder Absetzbecken zu führen und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

4.4 Bepflanzung der Privaten Grünfläche Teilfläche <1>

In der rd. 4.730 m² großen Fläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs ist ein Feldgehölz aus gebietsheimischen Baum- und Sträuchern zu pflanzen. Um das Gehölz herum ist ein 3-5 m breiter Saum anzulegen, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und einmal jährlich zu mähen.

Pflanzabstände:	1,5 m
Pflanzgröße Sträucher:	2 xv, 60-100 cm
Pflanzgröße Heister:	v Hei, 150-200 cm

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Agrarzentrums zu vollziehen. Die Artenliste ist zu beachten.

4.5 Bepflanzung der Privaten Grünfläche Teilfläche <2>

Im Südosten der insgesamt rd. 3.440 m² großen Fläche ist ein Feldgehölz (ca. 600 m²) aus gebietsheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen.

Die Feuchtmulde, in der der verlegte Bach künftig verläuft, ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen und Sohlbreiten sowie leicht geschwungen anzulegen. Die Feuchtmulde ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Hochstaudenflur einzusäen und einmal jährlich oder auch nur alle zwei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die unbepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Beiderseits der Feuchtmulde sind hochstämmige Laubbäume in wechselnder Anordnung einzeln oder in kleinen Gruppen aus 2-3 Bäumen zu pflanzen. Dabei ist im Schnitt pro 150 m² ein Baum vorzusehen.

Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 14-16 cm haben. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Agrarzentrums zu vollziehen.

Die Artenliste ist zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer ab einer Dachneigung von mindestens 5°.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung

Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, grau, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO i.V.m. § 74 (1) 6 LBO)

Die Größe und Art der zulässigen Werbeanlagen ist im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Buchen und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Abweichend von § 50 LBO ist auch die Errichtung oder Anbringung von Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 10 m nicht verfahrensfrei.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. **Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Bodenschutz**

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbes-serung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunk-tionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei lehmigem Boden mit Pflan-zenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ertfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

5. **Baugrunduntersuchung**

Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

6. **Abwasserein leitung**

Bei der Abwasserein leitung sind sämtliche Stoffe ausgeschlossen, die die Reinigungswirkung der Kläranlage, den Betrieb der Schlammbehandlungsanlagen, die Schlammbeseitigung oder die Schlammverwertung beeinträchtigen, die öffentlichen Abwasseranlagen angreifen, ihre Funktionfähigkeit oder Unterhaltung behindern, erschweren oder gefährden könnten, oder die den in öffentlichen Abwasseranlagen arbeitenden Personen oder dem Vorfluter schaden könnten. Dies gilt auch für Flüssigkeiten, Gase und Dämpfe.

Unbeschadet des Vorgenannten ist Abwasser zugelassen, dessen Inhaltsstoffe oder Eigenschaften die allgemeinen Richtwerte für die wichtigsten Beschaffenheitskriterien der Anlage I des Arbeitsblatts A 115 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

Die Stadt kann im Einzelfall die Einleitung von Abwasser von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge dies insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige Öffentliche Belange erfordert.

Die Möglichkeit einer dezentralen Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

7. **Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten**

Liegen die Ackerflächen in der Vegetationsperiode (März bis September) über mehrere Wochen brach, so sind sie bis zum Beginn von Bauarbeiten vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. **Lärmschutz**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Agrarzentrum soll durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden, dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind. Die sich zur Vermeidung von Lärmkonflikten ergebenden Lärmminderungsmaßnahmen sind umzusetzen.

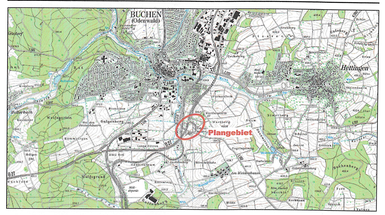
Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 04.04.2016 überein.

Buchen, den 09.07.2018 Der Bürgermeister

(Siegel) .....

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I. S.2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 02.12.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 15.12.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (Scoping-Termin) gem. § 3 (1) BauGB am 19.02.2014
4. Anhörung der Behörden (Scoping-Termin) gem. § 4 (1) BauGB am 24.03.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 30.06.2014
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
   6.1 Bekanntmachung am 07.07.2014
   6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 15.07. bis 18.08.2014
7. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
   7.1 Bekanntmachung am 31.01.2015
   7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 09.02. bis 11.03.2015
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 04.04.2016
9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 12.07.2018

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 36, 74821 Mosbach • Fon 0626195299-0 • Fax 0626195290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de
IFK INGENIEURE

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	22.03.2016	Adl			
gezeichnet	22.03.2016	Adl		Projekt Nr.	2770

Stadt
Buchen

Stadtteil
Buchen

Projekt
BEBAUUNGSPLAN
vorhabenbezogen nach § 12 BauGB

GOLSHEUMATTE

Maßstab
1 : 500

Die Stadt:

Buchen, den 09.07.2018

Der Bürgermeister

STADT BUCHEN (ODEN.) L.K.