

S t a d t B u c h e n



Bebauungsplan

" Hühnerberg "

1. Ä n d e r u n g

Textlicher Teil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen
II. Örtliche Bauvorschriften
III. Arten- und Sortenliste

Buchen, den 14.02.2018

I. TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

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

a) Baugesetzbuch (BauGB)

**in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017**

b) Landesbauordnung (LBO)

**für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017**

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017**

d) Planzeichenverordnung (PlanzV)

**in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)**

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet"

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

1.1.1 Wohngebäude,

1.1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen und sind 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 0,4.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.3 Im Änderungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse bzw. drei (III) 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 für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist die Straßenhöhe angrenzend an die Mitte des jeweiligen Baugrundstückes

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

bergseits -

maximale Traufhöhe

: 6,50 m

talseits -

maximale Traufhöhe

: 4,50 m

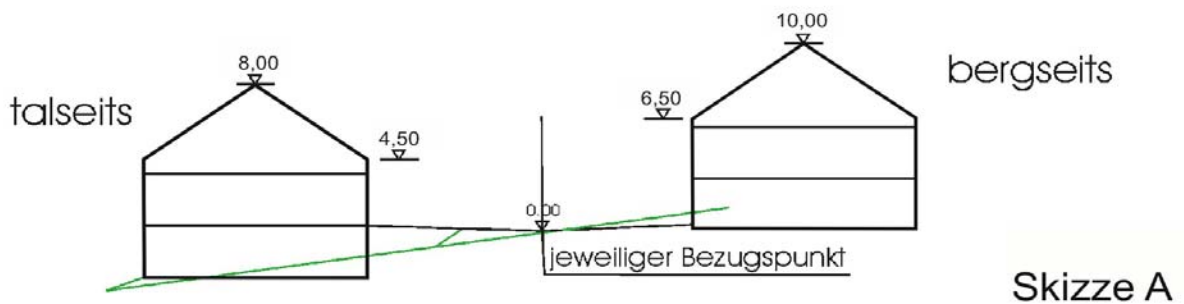
maximale Firsthöhe

: 10,00 m

maximale Firsthöhe

: 8,00 m

Zur Verdeutlichung der Höhenfestlegung der baulichen Anlagen wird auf Skizze A hingewiesen:

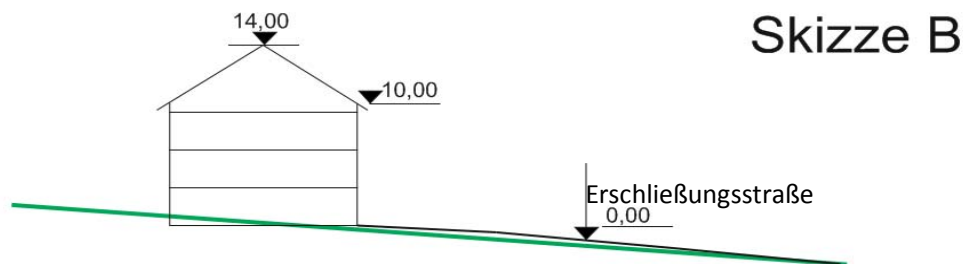


Für den Bereich in den III Vollgeschosse zulässig sind, gilt folgende Regelung:

maximale Traufhöhe : 10,00 m

maximale Firsthöhe : 14,00 m

Zur Verdeutlichung der Höhenfestlegung der baulichen Anlagen wird auf Skizze B hingewiesen:



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, es sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Für den Bereich in dem III Vollgeschosse zulässig sind, sind nur Einzelhäuser, entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone zulässig.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.3 Für die Stellung der baulichen 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.

Im Bereich der möglichen III-geschossigen Bebauung werden die Zahl der Wohnungen auf max. 6 je Gebäude festgelegt

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und § 12 Abs.1 BauNVO)

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

6.0 NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und § 14 Nr.1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- 6.2 In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zugelassen mit Ausnahme von
1. dem Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Hauptgebäuden (Vorgartenbereich)
2. im seitlichen Grenzabstand

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Lärm- Immissionsgrundwerte bei WA von 55 dBA /Tag) und 45 dBA (Nacht) und bei MI von 60 dBA (Tag) und 50 dBA (Nacht) dürfen nicht überschritten werden.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bindend. Sie gliedern sich entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil in

- Fahrbahn
- Geh- und Fußwege
- öffentliche Parkplätze

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.

9.0 ENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser muss an den dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung vorzusehen. Auf die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung mit Nutzung wird besonders hingewiesen.

Der Oberflächenwasserabfluss ist durch ein getrenntes Leitungssystem möglich. Drainagewasser von den Grundstücken muss an Ort und Stelle versickern.

10.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die öffentliche Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzt. Darüber hinaus ist eine öffentliche Grünfläche zugunsten einer künftigen Wasserführung sowie zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Innerhalb dieser Fläche soll die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des Außengebietes und des Baugebietes erfolgen.

11.0 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für die Versickerung und natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

12.0 WASSERFLÄCHEN UND HOCHWASSERSCHUTZ

(§ 9 Abs.1 Nr.16 a-d BauGB)

Im nichtverdolten Bereich des "Hühnergrundlein" (Gewässer II. Ordnung) im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist mit der geplanten Erschließungsstraße ein Abstand zur Gewässeroberkante vom mindestens 5 m einzuhalten. Es wird verwiesen auf § 29 Wassergesetz i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz, nach dem im Innenbereich entlang der Böschungsoberkante eines Gewässers beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen besteht, der zu Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Minderung von Stoffeinträgen in das Gewässer dient. In diesem Streifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland, die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nichtstandortgerechten Bäumen und Sträuchern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können, verboten. Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist auch während der Baumaßnahme (Lagerung von Baustoffen, Erdmaterial usw.) nicht gestattet.

Zum Schutz der Grundstücke im nord-westlichen Bereich des Baugebiets wird nördlich außerhalb des Plangebiets ein Hochwasserschutzdamm angelegt, um bei eventuell auftretenden Starkregenereignissen das Oberflächenwasser des Hangbereichs in das "Hühnergrundlein" abzuleiten. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Bereich des "Hühnergrundlein" dient als Notabflusskorridor und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

13.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

13.1 Artenschutz (Baufeldräumung und Gehölzrodung u.a.)

Vermeidung

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgendes im Bebauungsplan der 1. Änderung festgesetzt.

Um zu verhindern, dass bodenbrütende Vogelarten auf der Wiesenfläche im Norden, oder in einer aufkommenden krautigen Vegetation der brachliegenden Grundstücksflächen brüten. Ist die Vegetation im Vorfeld von terminierten Baumaßnahmen, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen

Auf der gesamten Ackerfläche sind Schwarzbrachen anzulegen. Dadurch wird verhindert, dass Vögel im Baufeld Nester anlegen. Wird eine Rodung von Gehölzen notwendig hat diese ebenfalls nur im Winterhalbjahr (01.10.- 28.02.) zu erfolgen.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die Höhlenbrüter werden in der Waldfläche, rd. 50 m vom Waldrand entfernt, insgesamt 6 Vogelnistkästen aufgehängt.

Vier Nisthöhlen für Kohl-, Blau- und Sumpfmeise mit 30x 45 cm Fluglochweite und zwei Kleiberhöhlen mit 32 cm Fluglochweite.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§44 Abs. 5)

Um zu verhindern, dass sich Reptilien in den Bau- und Erschließungsflächen aufhalten und dort verletzt oder getötet werden können sind bereits im Winter die Gehölze am Waldrand, die für die Erschließung entfernt werden müssen, auf den Stock zu setzen. Mitte März wird die Vegetation in den angrenzenden Bauflächen regelmäßig kurz gemäht und das Mähgut sowie ggf. herumliegende Strukturen abgeräumt. Anfang April werden, zusammen mit den Vergrämuungsmaßnahmen in der südlichen Lebensstätte, die Wurzelstöcke gezogen und der Oberboden in den Bau- und Erschließungsflächen vorsichtig abgetragen, dass Reptilien in die verbleibende Lebensstätte flüchten können. Der Bodenabtrag verhindert zudem, dass sie in die Bauflächen zurück wandern.

13.2 Bodenschutz

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

(§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV)

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

(§ 4 Abs.1 BBodSchG)

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 zur 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 Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (wie z.B. BBodSchGV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist (soweit dieser Stoff keine Schadstoffe enthält) gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und geeignet zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs.1 BBodSchG). Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit zu erheben/beseitigen.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen / Zustimmung sind einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs.6 WG). Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

13.3 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

13.4 Oberflächenbefestigungen

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.

13.5 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.

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

14.0 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 ist zu vermeiden.

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

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

14.1 Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten

Im Vorfeld einer terminierten Baumaßnahme ist das Aufkommen einer krautigen Vegetation im Baufeld, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn, durch regelmäßige Mahd zu verhindern. Das Mähgut ist abzuräumen. (Hinweis!)

14.2 Vorgezogene Gehölzrodung

Die Rodung von Gehölzen ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zulässig. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen. (Hinweis!)

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

Die Kompensationsmaßnahmen gliedern sich in interne Maßnahmen, die auf den Baugrundstücken sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden und in externe Maßnahmen, die außerhalb zu realisieren sind.

15.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB) Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10 - 12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2xv, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

15.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB) Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

In den Pflanzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind (Keine Vorschläge) 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.

15.3 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15) Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Grünfläche mit der Entwässerungsmulde ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als artenreiche Fettwiese einzusäen und zwei- dreimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Es sind 13 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12-14 cm haben.

Auf rd. 300 m² der Fläche sind Sträucher gruppen- oder heckenartig zu pflanzen. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2xv, 60-100 cm

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

15.4 Maßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe durch die Änderung Pflanzung einer Hecke auf einer Ackerfläche:

Auf einem Ackerflurstück im Umfeld des Änderungsbereiches wird eine 350 m² große Feldhecke gepflanzt. Diese Pflanzung kann auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden.

16.0 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:
Bebauungsplan "XII - Hühnerberg" vom 05. Juli 2006

Buchen, den 14.02.2018

Für die Stadt Buchen:



Dipl.-Ing. (FH) Kieser,
Dezernent



Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH),
Stadt Buchen, Technische Dienste

II. 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 Dachneigung

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude für den Bereich in dem II Vollgeschosse zulässig sind auf 25°-45° und für den Bereich in dem III Vollgeschosse zulässig sind auf 0°-45° entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Dachform

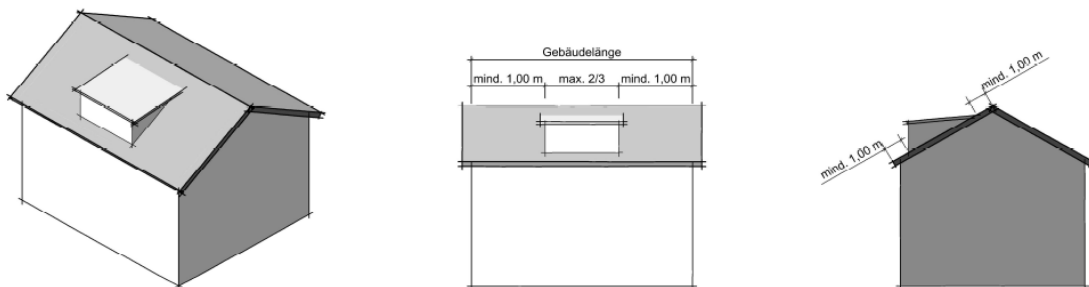
Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

Garagen und offene überdachte Stellplätze (Carports) sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend zulässig. Flachdächer bei nicht erdüberdeckten Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Erläuterungsskizze Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



1.4 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

1.5 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2.0 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3.0 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer III. auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Als Einfriedigung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.3 zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

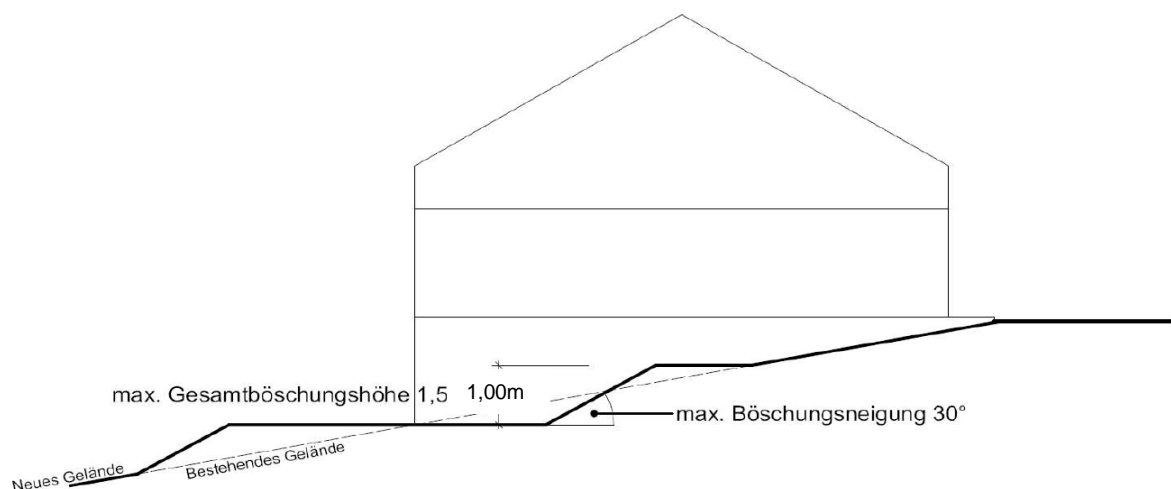
3.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungsanforderungen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:



4.0 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

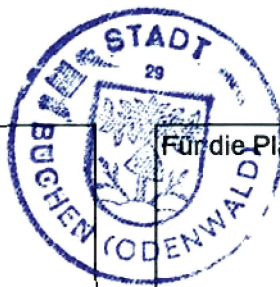
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Buchen, den 14.02.2018

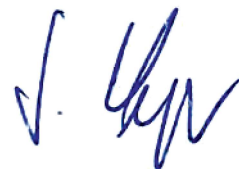
Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl. Ing. (FH)
Dezernent



Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH),
Stadt Buchen, Technische Dienste