

S t a d t B u c h e n



1. Änderung Bebauungsplan

" J 4 - PFAFFENPFAD "

einschließlich

Örtlicher Bauvorschriften

Buchen, den 14.02.2008

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

Hinweis: Zur Verdeutlichung wird die 1. Änderung bzw. Ergänzung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes in farbiger Schrift dargestellt.

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen

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

1.0 Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche über 250 m² sind nicht zulässig.

1.2 Im Gebiet dürfen keine Lärmwerte (DB/A) verursacht werden, die an der Lärmmess - Strecke (Rand der B 27) mehr als 56 DB/A, in der Nacht gemessen, verursachen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

2.2 Die Baumassenflächenzahl (GFZ) beträgt 7,0. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

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

2.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt, Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, an der tiefsten Stelle am Gebäude gemessen, festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

TH 12,00 m Traufenhöhe max. 12,00 m zulässig

FH 15,00 m Firsthöhe max. 15,00 m zulässig

2.41 Ausnahmen hiervon können für Kamine, Krahnbahnen usw. zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind und es hierfür keine andere wirtschaftliche Lösung gibt.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.§§ 22 und 23 BauNVO)

a 200

abweichende Bauweise

(§ 22 Abs.4 BauNVO)

3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abgewichenen Bauweise festgesetzt, in der Baulängen bis zu 200 m für allgemein zulässig erklärt werden.

3.2 Die 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. Sie sind auf den vorderen, an eine Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksflächen aber nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass dazwischen ein mind. 3,0 m breiter Grünstreifen liegt.

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

4.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

- Fahrbahnen
- Geh- und Fußwege
- öffentliche Parkplätze
- Wegefläche
(Fuß- und Feldwege etc.)

4.2 Gegenüber der B 27 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt

4.3 Die Betriebsgrundstücke sind mit Sammelzufahrten ab den Erschließungsstraßen anzubinden. Es sind jeweils nur 2 Zu- und Ausfahrten zugelassen. Die Erschließungsstraßen dürfen nicht als Betriebsfläche verwendet werden.

4.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Baukörpers erforderlich sind.

5.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen sind im Plan als Parkanlage oder Verkehrsgrün ausgewiesen.

6.0 PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (auch Obstbäume) bzw. Hecken (innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss) auszuführen.

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen.

7.0 FLÄCHEN, DIE VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

7.1 Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darin dürfen weder Grundstückszu- noch ausfahrten angelegt werden. Auch sind darin Bepflanzungen von mehr als 0,70 m über Oberkante Fahrbahn unzulässig.

7.2 Innerhalb der Waldabstandsflächen (30m) ist eine bauliche Nutzung nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die vor Erstellung der Planung bereits mit einer Bebauung versehen bzw. auf denen bereits eine bauliche Nutzung zugesichert war.

7.3 Innerhalb eines Waldabstandes unter 30 m sind in die Kamine Funkenfänger einzubauen.

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

8.1 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz 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: Schütthöhe bei feinkörnigen Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vermässung und Staunässe etc.)

8.2 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.

8.3 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.

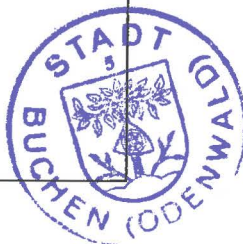
Eine eventuelle Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

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

Buchen, den 14.02.2008

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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

Festsetzungen zur 4.Bebauungsplanänderung " J4 - PFAFFENPFAD "

B. 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)

Hinweis: Zur Verdeutlichung wird die 1. Änderung bzw. Ergänzung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes in farbiger Schrift dargestellt.

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

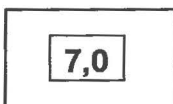
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)



0,8

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



7,0

Baumassenzahl

(§ 21 BauNVO)



III

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

TH 12,00 m

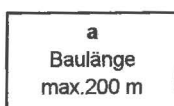
Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

FH 15,00 m

3.0 BAUWEISE

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



a
Baulänge
max.200 m

abweichende Bauweise, max. Bauweise 200 m

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

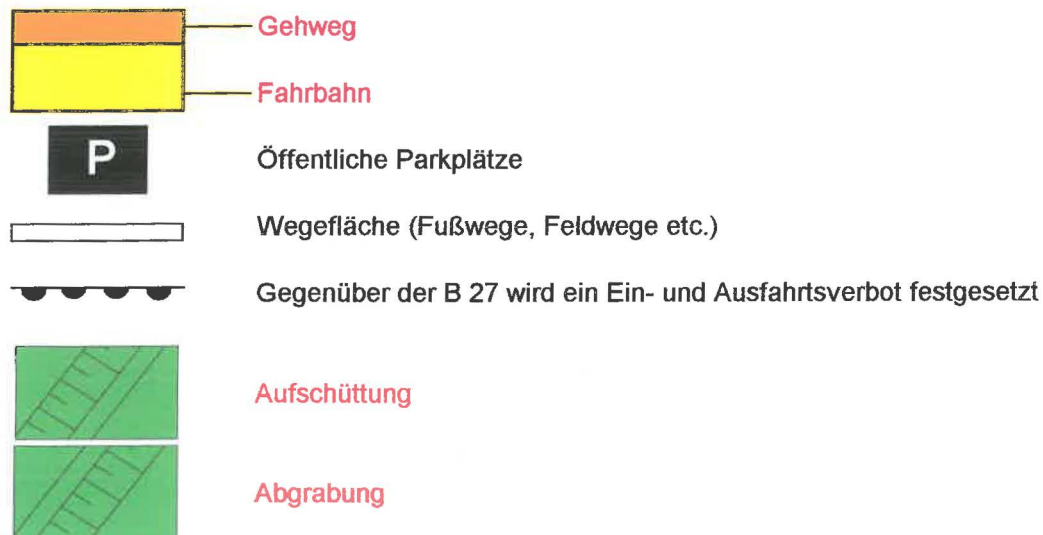
4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



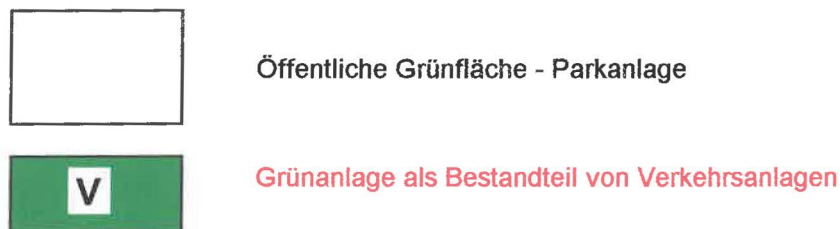
5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



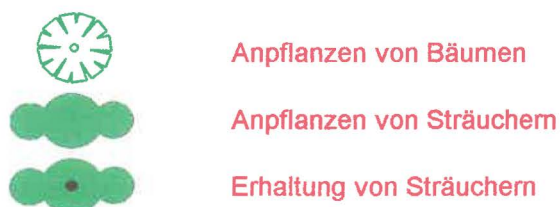
6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



7.0 PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



8.0 FLÄCHEN, DIE VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)



9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



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



Meßpunkt für die Lärmessung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

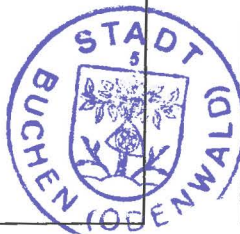


Waldrand - Forstflächen


Buchen, den 14.02.2008

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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

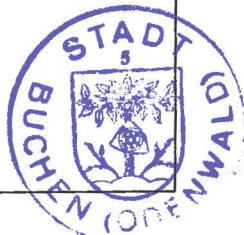
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

- 1.0 DN 0°-40° Dachneigung bis max. 40° zulässig
- 1.1 Gründach: Anlage einer Dachbegrünung als geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme
- 1.2 Es werden nur offene Einfriedigungen zugelassen. Gegenüber den Straßenerschließungsanlagen werden keine Einfriedigungen zugelassen.
- 1.3 Soweit solche zur Diebstahlsicherung notwendig, sind diese mind. 5,0 m vom Gehwegrand zurückversetzt anzuordnen.
- 1.4 Die Vorgartenflächen (zwischen den vorderen Baugrenzen und dem Gehwegrand) sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen und dürfen nicht als Lagerplatz verwendet werden.
- 1.5 Die Fassaden der Gebäude werden nur in gedeckten Farben zugelassen. Reflektierende Materialien werden für unzulässig erklärt.
- 1.6 Soweit geneigte Dächer zur Ausführung gelängen, sind diese nur in Rottönen zugelassen.
- 1.7 Leuchtwerbeanlagen werden nur in gelbem oder weißem Licht zugelassen. Signalfarben werden für unzulässig erklärt.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 3,0 m werden für unzulässig erklärt, soweit diese nicht der Unterbringung des Betriebes selbst dienen.
Ein entsprechender Nachweis ist zusammen mit dem Bauantrag zu führen.


Buchen, den 14.02.2008

Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter



Für die Planaufstellung:


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