

# Stadt Buchen



## Gemarkung Götzingen

## Bebauungsplan

## 'KOBEN III'

Buchen, den 20.07.2001

# Festsetzungen zum Bebauungsplan 'KOBEN III'

## Gemarkung Götzingen

### 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)

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

#### A. "Allgemeines Wohngebiet" (WA gem.§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

#### 1.1 Wohngebäude

#### 1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

sowie nicht störende Handwerksbetriebe

#### 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Maßnahmen werden nicht zugelassen und 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 0,3 (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

#### 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

#### 2.3 Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse 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 Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei

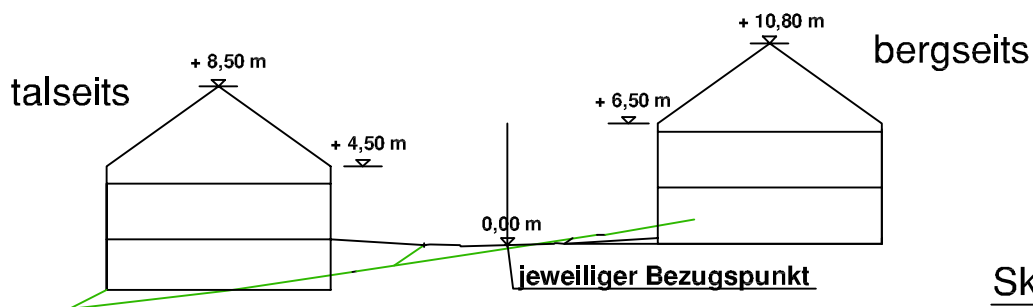
die im zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück festgelegte Höhe über NN.

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

maximale Traufhöhe: talseits 4,50 m bzw. bergseits 6,50 m

maximale Firsthöhe: talseits 8,50 m bzw. bergseits 10,80 m

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



Skizze A

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

- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.3 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt:  
Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

#### 5.0 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf max. 2 festgesetzt.

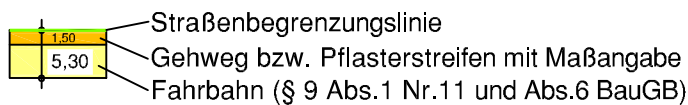
#### 6.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

#### 7.0 NEBENANLAGEN (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb nur ausnahmsweise zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Im hinteren Grundstücksbereich entlang des "Schlierstadter Weges" sind Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

#### 8.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



- 8.1 In den Pflanzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan vorgegebenen Standorte können entsprechend den 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.
- 8.2 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 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Buchen belegt.

#### 11.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) Versorgungsanlagen

#### 12.0 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.

#### 13.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

##### 13.1 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Ba.-Wü. 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 Bundesbaugesetz 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 Böden mit Pflanzenresten max. 1,50m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc).

13.2 Oberflächenbefestigungen von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wasser-gefährdeten Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

14.0 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.

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

15.0 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

15.1 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 DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.

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

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

16.0 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 davon zu realisieren sind.

#### 16.1 Interne Kompensationsmaßnahmen:

##### a) Maßnahmen auf den Baugrundstücken

Bei der Anlage von Hausgärten ist auf eine strukturreiche Vegetation unter Verwendung standortheimischer Gehölze zu achten, wodurch Ersatz-Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

Dabei haben insbesondere hochwüchsige und breitkronige standortheimische Gehölze eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild des Baugebietes.

Auf den Baugrundstücken ist deshalb pro 600 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum (Artenauswahl s. Anhang Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu erhalten.

##### b) Maßnahmen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- ① → Zwischen der Wohnbebauung und den vorhandenen Gehölzen im Norden des Gebietes ist eine Streuobstwiese mit Hochstämmen standortheimischer Sorten, alternativ ein Feldgehölz mit Wildobstgehölzen und Schlehen sowie anderen Sträuchern anzulegen (Artenliste s. Anhang). Die Obstbäume der Streuobstwiese sind ggf. regelmäßig zu pflegen. Die Sträucher des Feldgehölzes sind ggf. zum Schutz vor Überalterung ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Größe der Fläche: 5.330 m<sup>2</sup>

Bestand: Ackerfläche, Grünland (teilweise intensiv, teilweise extensiv)

- ② → Anlage von 3 - 5 m breiten Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Artenliste s. Anhang) am östlichen und südlichen Siedlungsrand. Zum Schutz vor Überalterung sollen die Gehölze der Hecken ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Größe der Fläche: 1.940 m<sup>2</sup>

Bestand: Ackerfläche und Ruderalflur

- ③ → Entwicklung einer feuchten Ruderalflur mit standortheimischen Hochstauden im Bereich des Regenrückhalteanlage. Westlicher und östlicher Bereich des RRB sind abwechselnd im zweijährigen Turnus im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Größe der Fläche: 4.000 m<sup>2</sup>

Bestand: Ackerfläche

- ④ → Entlang den Verkehrsflächen sind 11 heimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen (Artenauswahl s. Anhang Grünordnungsplan). Die Baumscheiben sollen von spontaner Ruderalvegetation begrünt werden.

## 16.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zwei externe Kompensationsmaßnahmen sind für die vollständige Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nötig (s. auch Anlage 6)

- ① → Eingrünung des südlichen Ortsrandes von Götzingen (Waldstraße) durch Pflanzung von Hecken mit standortheimischer Artenzusammensetzung zwischen den sehr lückig stehenden vorhandenen Gehölzen  
Größe der Fläche: 610 m<sup>2</sup>  
Bestand: Böschung mit Ruderalvegetation
- ② → Naturnahe Entwicklung des Rinschbaches und seiner Gewässerrandstreifen auf einer Länge von 645 m zwischen "Feldwegbrücke" und Gemarkungsgrenze Bofsheim. Für die Entwicklung des Gewässers und einer Ersatzauze ist ein mindestens 25 m breiter Geländestreifen zur Verfügung zu stellen.  
Im Bereich der Einmündung des Köpflesgrabens soll sich auf einer größeren Fläche ein Bachauwald entwickeln. Die eigendynamische Rückentwicklung des Baches in einen naturnahen Zustand ist durch das Einbringen von Totholz zu fördern.  
Der am linken Ufer des Rinschbaches verlaufende Feldweg ist vor Beschädigung durch den sich entwickelnden Bach zu schützen. Der Bereich um den Stromleitungsmasten am rechten Bachufer muß bei der naturnahen Entwicklung ausgespart werden. Auch der entlang des Köpflesgrabens verlaufende Abwassersammler darf im Zuge der naturnahen Entwicklung nicht beschädigt werden.  
Aufgrund der streckenweise vorhandenen, einreihigen Ufergehölze ist mit einer spontanen Besiedlung der Gewässerrandstreifen mit bachautypischen Gehölzen (z.B. Schwarz-Erle, verschiedene Weidenarten) zu rechnen. Erwartungsgemäß wird sich die Vegetation über verschiedene Sukzessionsstadien zu einem typischen Bachauwald entwickeln. In die Vegetationsentwicklung soll nur lenkend eingegriffen werden, wenn Fehlentwicklungen, wie z.B. das massenhafte Aufkommen von konkurrenzstarken Neophyten, auftreten. Die Grasnarbe des Feldweges am rechten Bachufer ist zu entfernen, damit die spontane Ansiedlung von Ufergehölzen erleichtert wird.  
Größe der Fläche: 21.270 m<sup>2</sup>  
Bestand: Ackerfläche, Grünland (intensiv), mäßig ausgebautes Gewässerbett mit streckenweise einreihiger Ufergehölzbepflanzung

## 17.0 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im übrigen Geltungsbereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ziffer 16.1 b) und 16.2) werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Koben III", auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet ("Sammelzuordnung").  
Zu den Grundstücken zählen dabei neben den Baugrundstücken auch die Straßenverkehrsfläche. Dabei werden anteilmäßig die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen sowie satzungsgemäß die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

## 18.0 HINWEISE

### 18.1 LÄRMSCHUTZ

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes werden aufgrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlage die Lärmschutzrichtwerte teilweise nur sehr knapp eingehalten. Es wird deshalb empfohlen, für die Wohnräume solche Vorkehrungen zu treffen (Grundrißorientierung, Schallschutzfenster), daß die Richtwerte für Aufenthaltsräume deutlich unterschritten werden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1.0 GEBÄUDEPROPORTIONEN

Die Gebäudelänge sollte größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäudebreite (Giebelseite). – (Empfehlung !)

### 2.0 FASSADENGESTALTUNG

Verkleidungen mit glatten, polierten oder glänzenden Materialien sind unzulässig (Keramik, Kunststoff, Asbestzement o.ä.). Glasvorbauten an Gebäuden oder Terrassen (Wintergärten) sind zulässig.

### 3.0 DACHGESTALTUNG

#### 3.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Für den Geltungsbereich sind nur Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°

Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### 3.2 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.

### 4.0 ANTENNENANLAGEN

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.

### 5.0 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

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, öffentlichen 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.

### 6.0 EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der Straßen und öffentliche 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 (Artenauswahl siehe Anlage Grünordnungsplan) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m angelegt werden.

Bei Einzäunungen und Anpflanzungen ist der nach dem Nachbarrecht von Baden-Württemberg erforderliche Abstand einzuhalten.

### 7.0 WERBEANLAGEN

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 und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Für die Planaufstellung

Thor, Dipl.Ing. (FH)  
Stadtbauamt Buchen

Für die Stadt Buchen

Dr.-Ing. Hauck,  
Beigeordneter

# Festsetzungen zum Bebauungsplan 'KOBEN III'

## Gemarkung Götzingen

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)

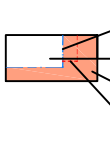
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

### 3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 22 BauNVO)

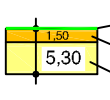
 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

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



- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Garagen und Stellplätze (Garagenbegrenzungslinie)


### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)






- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg bzw. Pflasterstreifen mit Maßangabe
- Fahrbahn (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Pflasterung




 Feldweg

 Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen, gleichzeitig als Flächen für Straßenbäume auch Kompensationsmaßnahme


6.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSFLÄCHEN UND ABWASSERBESEITIGUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Abwasser (Regenrückhalteanlage)






7.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

-  Flächen für Aufschüttungen,
-  Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Nr.6 BauGB)
-  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15, 22 und Abs.6 BauGB)

8.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

-  Flächen für die Landwirtschaft

9.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung von Sträuchern
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Anpflanzen von Sträuchern

- ① - ④ Maßnahmen zur Kompensation im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(siehe Punkt 16.1 b) in den schriftlichen Festsetzungen)



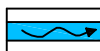
10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



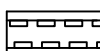
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Bezugspunkt für Höhenmessungen der Trauf- und Firsthöhe



Entwässerungsmulde bzw. natürliche Rückhalte-, Versickerungsflächen



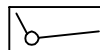
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



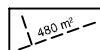
Besonders geschützte Biotope

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe / Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	TH=Traufhöhe FH=Firsthöhe

11.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flurstücknummer (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze mit Bauplatzgröße in m²

Für die Planaufstellung

Thor, Dipl.Ing. (FH)  
Stadtbauamt Buchen

Für die Stadt Buchen

Dr.-Ing. Hauck,  
Beigeordneter