



Zweckverband
Interkommunaler Gewerbepark Odenwald
IGO
Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„18 – Lange Föhren II“

Gemarkung Buchen

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Vorentwurf

Planstand: 15.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Zweckverbandsvorsitzender

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Fremdwerbeanlagen werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

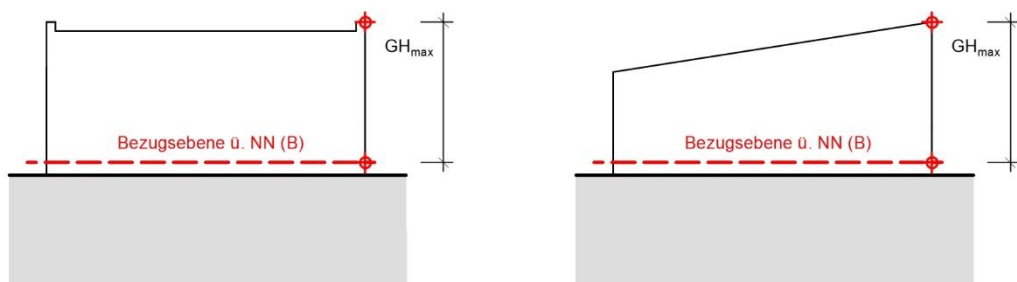
2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{\max}) gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum höchsten Punkt Dachkonstruktion – bis zur Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Dachabschluss (Attika) bei Flachdächern.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

(Die Bezugsebene wird im weiteren Verfahren festgesetzt.)

Beispielhafte Skizzen:



Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Schornsteine ist zulässig. Mit technischen Aufbauten und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Dachkante einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a_{200} = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 200 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist eine informelle Empfehlung für die Ausführung. Sie ist unverbindlich.

4.2 Zufahrten

Die Betriebsgrundstücke sind mit Sammelzufahrten an die Erschließungsstraßen anzubinden. Es ist jeweils nur eine Zu- und eine Ausfahrt mit einer max. Breite von jeweils 7 m zugelassen.

4.3 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt – versickern kann. Empfohlen wird die Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiger Pflasterung.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.3 Beleuchtung des Gebiets

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

5.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Buchen zur Pflege der öffentlichen Grünflächen und Wartung der Entwässerungsmulden.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 1.000 m² Baufläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen. Außerdem ist je zehn Stellplätze ein Baum nach den o.g. Vorgaben zu pflanzen. Die Bäume für die Stellplätze können auf die Bäume je angefangene 1.000 m² angerechnet werden.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung im jeweiligen Baugrundstück zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

7.2 Dachbegrünung

Mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Flächen sind mit Substrat mit mind. 12 cm Höhe anzudecken und mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Betriebsaufnahme fertig zu stellen. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

7.3 Pflanzgebot Einzelbäume

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Einzelbäume*

7.4 Pflanzgebot (1) Obstbaumwiese

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Obstbaumwiese*

7.5 Pflanzgebot (2) Randeingrünung Laubbäume

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Randeingrünung Laubbäume*

7.6 Pflanzgebot (3) Randeingrünung Hecken

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Randeingrünung Hecken*

7.7 Pflanzgebot (4) Einsaat östl. Grünfläche / RRB

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Einsaat*

7.8 Pflanzgebot (5) Einsaat westl. Grünfläche

→ *Festsetzungsvorschlag Grünplaner Einsaat*

7.9 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Lageplan des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten, während angrenzender Bauarbeiten zu schützen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

7.10 Pflanzbindung Schilfstreifen entlang Galgengraben (teilw. Biotop)

In der gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Das gemäß § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 164212250613 „Schilfstreifen südlich Buchen am 'Bödiger Bach'“ ist zu erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

7.11 Pflanzbindung südliche Feldhecken (teilw. Biotop)

In den gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Das gemäß § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 167201250178 „Feldhecke südl. Treschklingen“ ist zu erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

7.12 Pflanzbindung westliche Feldhecken (teilw. Biotop)

In den gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Das gemäß § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 167201250178 „Feldhecke südl. Treschklingen“ ist zu erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 35°.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind nur in offener Form bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Lebende Einfriedungen in Form von Hecken o.ä. sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen nur eine max. Höhe von 1,20 m einnehmen.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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 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. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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 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 Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere 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 die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

8. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

9. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

10. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

11. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Artenliste 2: Obstbaumsorten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Buchen, den

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de