

Festsetzungen zum Bebauungsplan

'I 8 - Lange Föhren', Gemarkung Buchen

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| a) Baugesetzbuch (BauGB) | v. 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) |
| b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) | v. 23.01.1990 (BGBl. S. 127ff) |
| c) Landesbauordnung (LBO) | v. 08.08.1995 (BGBl. 1995 Nr. 24 S. 617) |
| d) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) | v. 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)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Das Industriegebiet erfährt bezüglich der zulässigen Nutzungen sowie der flächenbezogenen Schalleistungspegel (zulässige Lärmimmissionen) eine Gliederung.

1.11 GI 1 e

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Einschränkend wird eine weitergehende Gliederung in ein GI 1e (a) und ein GI 1e (b) vorgenommen, für die ergänzend folgende einschränkende Regelung gilt:

GI 1 e (a) :

Groß- und Einzelhandel ist ausschließlich nur bei folgenden Sortimenten zulässig:

- a) Autos, Zweiräder, Kinderwagen mit jeweiligem Zubehör
- b) Sportartikel inkl. Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 50 m²
- c) Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Auto-Hifi, Telematik, Navigation, PC inkl. Zubehör, Telekommunikation auf einer max. Verkaufsfläche von 80 m², jedoch ausschließlich nur im Zusammenhang mit entsprechenden Dienstleistungen (z.B. Fotostudio)
- d) Autoteile, Werkzeuge und Autozubehör
- e) Möbel
darunter fallen Möbel aller Art wie z.B. Wohn- und Küchenmöbel, Freizeitmöbel, Gartenmöbel, Büromöbel.
Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf max. 50 m² begrenzt.
- f) Matratzen, Bettroste
Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf max. 50 m² begrenzt.

Gl 1 e (b) :

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden sämtliche Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig erklärt. Hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Bodenbelägen, jedoch nur im Zusammenhang mit einem jeweiligen Handwerksbetrieb (z.B. Fliesenleger).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs.3 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für Anlagen für sportliche Zwecke.

1.12 Gl 2 e, Gl 4 e, Gl 5 e

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die für nicht zulässig erklärt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs.3 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für Anlagen für sportliche Zwecke.

1.13 Gl 3, Gl 6, Gl 7

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die für nicht zulässig erklärt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs.3 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für Anlagen für sportliche Zwecke.

1.14

Einschränkend sind bei den Industriegebieten Gl 1 e, Gl 2 e, Gl 4 e, Gl 5 e (Gliederung nach den im Gebiet zulässigen Lärmemissionen gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO) folgende flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten:

Lärmkontingentierung:

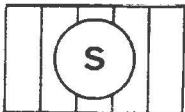
Fläche	LW ^u ,max	
	tags	nachts
GI 1 e	65	50
GI 2 e	65	55
GI 4 e	65	60
GI 5 e	65	55

Alle Pegelangaben in dB(A)/m²

LW^u,max: maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Im GI 3, GI 6 und GI 7 lehnt sich der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel aus Anlagen und Betriebslärm an die Orientierungswerte der DIN 18005 an und wird auf 65 dB(A)/m² festgesetzt.

1.2



Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs.3 Bau NVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) sowie ein Fast-Food-Restaurant

1.21

Zulässig sind

a) ein Bau- u. Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer max. Verkaufsfläche von 7.330 m², die sich wie folgt jeweils max. zusammensetzt:

- Bereich Baustoffe, Bauelemente 1.480 m²
- Bereich Heimwerker 2.900 m²
- Allgemeinflächen (Kassenbereich, Eingang, Information, Vorzone) 300 m²
- Gartencenter warmer Bereich 1.250 m²
- Gartencenter kalter Bereich 650 m²
- überdachte Freifläche (Gartenbedarf, Baustoffe) 350 m²
(700 m² tatsächliche Fläche entspricht)
- Gartenfreifläche 400 m²
(1600 m² tatsächliche Fläche entspricht)

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Die überdachte Freifläche wird dabei zu 50 % und die sonstige Freifläche zu 25 % als Verkaufsfläche berücksichtigt.

b) ein Fast-Food-Restaurant mit einer max. Grundfläche von 400 m² mit ausschließlichen Verkauf von Getränken und zubereiteten Speisen. Zeitlich befristete Verkaufsaktionen von Non-Food-Waren (Werbemaßnahmen mit wechselnden kurzfristigen Warenangeboten) im Zusammenhang mit dem Betrieb des Fast-Food-Restaurants werden als allgemein zulässig festgelegt.

Darüber hinaus wird folgendes festgesetzt:

Der Verkauf des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter beschränkt sich abschließend ausschließlich auf nachfolgende Sortimente:

- Baustoffe
- Fliesen
- Holz, Holzzuschnitt
- Bauelemente
- Möbel- und Regalbau
- Heizung, Öfen, Klimageräte
- Sanitärinstallation, -ausstattung
- Küchen
- Badausbau
- Haushaltswaren (mit Ausnahme von Gläsern, Geschirr, Besteck), max. jedoch 200 m² Verkaufsfläche
- Hocker, Leitern, Wasch- und Bügelzubehör
- Fahrräder, Fahrrad-, Kfz-Zubehör
- Eisenwaren
- Werkzeug, Maschinen
- Elektrobedarf inkl. Schalter, Kabel, Leuchtmittel
- Leuchten
- Farben, Lacke
- Tapeten, Teppiche
- Innendekoration, (max. jedoch 250 m² Verkaufsfläche)
- Bodenbeläge
- Galerie, Rahmen, Bilder, Leisten, (max. jedoch 200 m² Verkaufsfläche)
- Gartenmöbel
- Pflanzgefäße, -zubehör
- Pflanzen (Hart-, Topf-, Freilandpflanzen mit Ausnahme von Schnittblumen)
- Gartenausstattung, Freilandkeramik
- Gartenholz, -baustoffe
- Gartengeräte
- Campingartikel

Im Vorzonenbereich des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sind außer einem Bistro oder einem Steh-Cafe mit max. 40 m² Nutzfläche keinerlei weiteren Branchen zulässig.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ing.Büro Bender und Stahl vom Dez. 1999 wurde anhand von üblichen Verkehrsbelastungen bei Schnellrestaurants ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 56 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_w = 58 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts zur Berechnung der Geräuschimmissionen in Ansatz gebracht.

Gemäß DIN 18005 wurde für das südlich liegende Einkaufsareal von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel für Industriegebiete von $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ im Zeitbereich tags ausgegangen. Für den Zeitbereich nachts wurden keine Emissionen berücksichtigt, da nachts von keiner Einkaufsnutzung ausgegangen wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung dieser Vorgaben eine Einschränkung bezüglich der Lärmentwicklung der Betriebe nicht erforderlich ist.

Hinweis zu Ziffer 1.14 und 1.23:

Bei lärmrelevanten Betriebsansiedlungen, Anlageneinrichtungen oder Änderungen kann bei Bedarf durch die zuständige Genehmigungsbehörde für den Nachweis der Einhaltung des festgelegten Schallleistungspegel die Vorlage eines Lärmgutachten gefordert werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- | | | |
|------|-------|--|
| 2.1 | III | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), (§ 20 BauNVO) |
| 2.2 | 0,6 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 2.3 | 1,8 | Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO) |
| 2.4 | | Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Bau NVO) |
| 2.41 | | Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände festgesetzt, gemessen an der tiefsten Stelle angrenzend am Gebäude. |
| 2.42 | TH 11 | Traufhöhe, max. 11 Meter zulässig |
| 2.43 | FH 14 | Firsthöhe, max. 14 Meter zulässig |
| 2.44 | | Ausnahmen hiervon können bis zu einer Höhe von 20 m 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 u. 23 BauNVO)

- | | | |
|------|-----------|--|
| 3.1 | a 200 m | Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baulängen bis 200 m für allgemein zulässig erklärt werden. Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten. |
| 3.2 | | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO) |
| 3.21 | — — — — — | Baugrenze |
| 3.22 | — - - - - | Baugrenze für Frei- und Ausstellungsfläche |
| 3.23 | | Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zugelassen. Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig. Hiervon unberührt bleibt die Regelung, wonach in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist. |

3.3

Die Stellung der baulichen Anlagen (Traufenrichtung) wird nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen.

4.0 Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

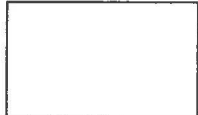
4.1



Bahnanlagen

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1



Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

5.12



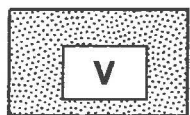
Wegeflächen (Gehwege, Feldwege)

5.2



Straßenbegrenzungslinie

5.3



Verkehrsbegleitgrün (StrG 87)

In den Pflanzflächen entlang der 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 1 des Grünordnungsplanes orientieren, wobei an den Standort Straße angepasste Sorten empfohlen werden.

Die Pflanzstreifen sind mit einer Landschaftsrassenmischung einzusäen.

5.4

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.

5.5

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.

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

6.1



Flächen für Versorgungsanlagen

6.11



Elektrizität

6.12



Gas

6.13



Flächen für die Abwasserbeseitigung

7.0 Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

7.1



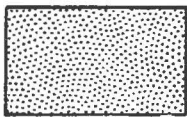
oberirdisch - 20 kV

7.11

Im Bereich der 20 kV Freileitung sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten.

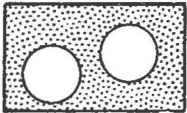
8.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1



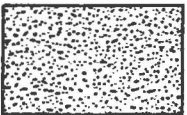
Grünfläche

8.11



Streuobst

8.12



Saumstreifen (Sukzession)

8.13



öffentlich

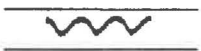
9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

9.1



Wasserflächen

9.2



Entwässerungsmulde

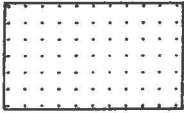
9.3



Gewässerrandstreifen

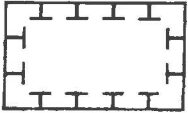
10.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Flächen für die Landwirtschaft

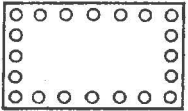


11.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



11.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



11.21 Anpflanzen von Bäumen



11.22 Anpflanzen von Sträuchern



11.23 Soweit keine Flächen nach 11.2 abgebildet sind, verstehen sich die nebenstehenden Baumsymbole als zwingende standortgenaue Einzelpflanzungen. Es sind hierauf großkronige Laubbäume erwünscht.

11.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



11.31 Erhaltung von Bäumen



11.32 Erhaltung von Sträuchern



11.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

11.41 **Bodenschutz**

11.411 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche 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 Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m Schutz vor Vernässung.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Hinweis: Im Rahmen der Übereignung von Grundstücken durch die Stadt Buchen ist im Kaufvertrag eine Regelung enthalten, wonach der Käufer kostenlos den im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück anfallenden überschüssigen Mutterboden, d.h. den Mutterboden, der nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück nicht mehr benötigt wird, an die Stadt Buchen übereignet. Dieser Mutterboden wird im Rahmen einer „Bodenbörse“ der Landwirtschaft für bodenverbessernde Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

11.412 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

11.413 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird), Grundstückszugängen und sonstigen Wegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

11.42 ***Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern***

11.421 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

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

11.43 ***Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen***

11.431 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 ausreichenden 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.

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

11.433 *Private Außenbeleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung !)*
Die Verwendung von Natriumdampfhochdrucklampen wäre zu bevorzugen. (Empfehlung !)

11.5 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

11.51 Maßnahmen zur Kompensation auf den Baugrundstücken

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 1) heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den Grundstücksgrenzen liegen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 - 15 Jahre erfolgen. Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets nur die in der Artenliste des Grünordnungsplanes 1 - 5 aufgeführten Pflanzarten zu verwenden.

Der Einsatz von Fassadenbegrünung, insbesondere zur Gliederung von großen Fassadenflächen wird ebenso empfohlen wie die Begrünung von Dächern. (Empfehlung !)

11.52 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation im sonstigen Geltungsbereich

1 Fläche zwischen B 27 und dem Gleisanschluss

Größe: ca. 0,642 ha

Heute: Acker- und Grünland

Maßnahme

Die Fläche wird zur öffentlichen Grünfläche. Sie wird als zweischürige Wiese angelegt. Die östliche Teilfläche wird mit Stieleichen bepflanzt (Anordnung siehe Planteil). Die westliche, 6 - 8 m breite Fläche wird als Baumreihe, Abstand zum Feldweg 1 m, ebenfalls mit Stieleichen, Pflanzabstand 20 - 30 m, ausgebildet. Im westlichen Teil, wo der Baumabstand 30 m beträgt, werden zwischen den Bäumen kleine zwei- bis dreireihige Heckenstücke ergänzt.

2 Zwei Flächen nördlich entlang des Gleisanschlusses

Größe: ca. 0,333 ha

Heute: Acker- und Grünland

Maßnahme

Die Flächen werden zur öffentlichen Grünfläche. Sie werden als zweischürige Wiesen angelegt. In die überwiegend 10 m breite Fläche werden Laubbäume der potentiellen natürlichen Vegetation (Artenliste 1 des Grünordnungsplanes) gepflanzt (Anordnung siehe Planteil).

3 Fläche östlich der Bebauung

Größe: ca. 0,194 ha

Heute: Acker

Maßnahme

Die Fläche wird zur öffentlichen Grünfläche. Sie wird als zweischürige Wiese angelegt. In die Fläche werden acht Laubbäume der potentiellen natürlichen Vegetation (Artenliste 1 des Grünordnungsplanes) gepflanzt. Zusätzlich werden entlang der Baugrundstücke zwei- bis dreireihige Heckenstreifen ebenfalls aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt.

4 Bödighheimer Bach - südliches Teilstück

Größe: ca. 0,13 ha

Heute: Acker bzw. Grünlandnutzung

Maßnahmen

Die eigendynamische Entwicklung des Baches soll hierfür gefördert und zugelassen werden. Der Gewässerrandstreifen in 10 m Breite beiderseits wird der Sukzession überlassen. Zukünftig wird das Schilf im Bachbett und den Uferböschungen nicht mehr ausgemäht. Beiderseits des Mittelwasserbettes werden Erlenheister gepflanzt.

5 Bödighheimer Bach, Graben von Westen und Fläche um den Bodenfilter

Größe: ca. 2,442 ha

Heute: Ackerflächen, teilweise als 24a-Biotop kartierter Graben mit Schilf und Pappelreihe, gradliniger Bach als § 24a-Biotop kartiert, einzelne Bäume, östlich Grünland.

Maßnahme

Die eigendynamische Entwicklung des Bödighheimer Baches und des Grabens von Westen wird gefördert und zugelassen. Der Gewässerrandstreifen in 10 m Breite wird der Sukzession überlassen. Zukünftig wird das Schilf im Bachbett und den Uferböschungen nicht mehr ausgemäht. Beiderseits des Mittelwasserbettes des Baches und in die Uferböschungen des Grabens werden Erlenheister gepflanzt.

Die übrige Fläche wird als Wiese angelegt und zweimal jährlich gemäht. Entlang der östlichen Baugrundstücke und im Umfeld des Bodenfilters werden 2 - 4 reihige Heckenstreifen aus Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt. Die übrige Fläche wird parkartig mit hochstämmigen Laubbäumen überstellt.

6 Bödighheimer Bach - nördliches Teilstück

Größe: ca. 0,228 ha

Heute: Grünland / Bach

Maßnahmen

Ein Gewässerrandstreifen von 5 m beiderseits des Baches wird weitgehend der Sukzession überlassen. In den Böschungen werden zusätzlich zu den vorhandenen Bäumen Erlen gepflanzt.

7 Entsiegelung - teilweiser Rückbau eines Asphaltweges

Größe: ca. 500 m²

Maßnahme:

Der heute noch zur Bewirtschaftung notwendige Asphaltweg wird mit dem Bau der Erschließungsstraße nach Nordosten und mit der Anlage eines Gleisanschlusses nicht mehr notwendig sein und das östliche Teilstück wird rückgebaut werden.

8 Ergänzung vorhandener Baumreihen an den Böschungen des östlichen Feldweges und der L 582

9 Ergänzungspflanzungen Nord

Größe: ca. 0,654 ha

Heute: Acker

Maßnahme

Im Norden wird das Plangebiet von einem außerhalb liegenden Gehölzstreifen eingerahmt. Um das nach § 24a besonders geschützte Biotop gegen Einflüsse aus dem Gewerbegebiet abzuschirmen und um es zusätzlich aufzuwerten wird begleitend ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Vor das vorhandene Gehölz wird ein 3 - 4 reihiges Gehölz aus standortheimischen Sträuchern hinzugepflanzt. Die anschließende Fläche wird als Krautsaumstreifen durch eine jährliche Mahd offen gehalten. Das Mähgut ist abzuräumen.

11.53 *Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches*

A 1

Buchen - Hettigenbeuern: Morreuferbepflanzung zwischen Kläranlage und Stürzenhardter Brücke auf städtischen Grundstücken.

Bestand

Talaue der Morre im Gewässerentwicklungskonzept überwiegend als wenig beeinträchtigt in Abschnitten auch als naturnah bewertet. Durchgehend Wiesen, Nasswiesen, teilweise verbracht, und Wald. Ufergehölze lückig. Im Gewässerabschnitt zahlreiche Uferabbrüche und hohe eigendynamische Entwicklung.

Maßnahme

Pflanzung von 3800 Gehölzen auf 1500 lfm Uferlänge.

Der Gewässerrandstreifen in den bepflanzten Uferabschnitten wird in ganzer Breite (10m) aus der Nutzung genommen. Pachtverträge werden entsprechend angepasst.

A 2

Buchen - Hettigenbeuern: Uferbepflanzung an der Morre unterhalb der Steinbacheinmündung (Flst.Nr. 8616/1) und oberhalb der Stürzenhardter Brücke (Flst.Nr. 8600, 8597)

Bestand

Talaue der Morre. Gewässerabschnitte im Gewässerentwicklungskonzept als wenig beeinträchtigt und als naturnah bewertet.
Ufergehölze teilweise fehlend.

Maßnahme

Pflanzung von 285 Gehölzen Erlen, Eschen und Bergahorn auf 275 m Uferlänge.

Die Maßnahme wurde im April 1999 durchgeführt.

Der Gewässerrandstreifen in den bepflanzten Uferabschnitten wird in ganzer Breite (10 m) aus der Nutzung genommen. Pachtverträge werden entsprechend angepasst.

A 3

Buchen - Stürzenhardt: Reaktivierung einer historischen Wiesenwässerung und Anlage eines Feuchtbiotopes im Steinbachtal unterhalb der Unterneudorfer Mühle.
Städtische Grundstücke, ca. 9.750 m².

Bestand

Wiesentalae zwischen Steinbach und einem Graben, westlich, der von einer Quelle gespeist wird.

Maßnahme

Die Wassermengen aus dem Unterwasserkanal der Unterneudorfer Mühle werden durch ein Trennbauwerk je zur Hälfte aufgeteilt und ein Teil dem Bewässerungskanal zugeführt. Das überstaute Wasser wird breitflächig über die Wiesenflächen verteilt. Die Maßnahme ist teilweise bereits realisiert.

11.54 Zuordnung der Ausgleichsflächen

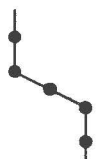
Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ziff. 11.52 und 11.53) werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚I 8 - Lange Föhren‘, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet („Sammelzuordnung“).

Dazu zählen als Ausgleichsmaßnahme insbesondere auch die Maßnahmen unter Ziffer 11.53 des Bebauungsplanes einschließlich zeichnerischer Darstellung (Anlage 8).

12.0 Sonstige Planzeichen

- 12.1 Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darin dürfen weder Grundstückszu- noch -ausfahrten angelegt werden. Bepflanzungen von mehr als 0,7 m über Oberkante Fahrbahn sind darin unzulässig. (vgl. hierzu Ziffer 5.5)

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

- 12.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

- 12.4  § Besonders geschützter Biotop (§ 24 a NatSchG) nachrichtlich.

II. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**

13 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

13.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

13.2 Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holzverschalung, Metall oder Glasflächen sowie begrünt zulässig.

14 **Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**


14.1 **DN 0°- 35°** Dachneigung 0° bis 35° zulässig

15 **Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

15.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

15.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

15.3 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

15.4  Im Sondergebiet ist auch eine pylonartige Werbeanlage in dem im BB-Plan gesondert gekennzeichneten Bereich mit einer max. Höhe von 25 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes, zulässig.

16 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

16.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

17 **Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

17.1 Einfriedigungen sind nur in offener Form bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante natürlichen Geländes, zulässig.

17.2 Lebende Einfriedigungen in Form von Hecken o.ä. sind ebenfalls grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen nur eine max. Höhe von 1,20 m einnehmen. Die Regelung bezüglich der Sichtwinkelflächen bleibt hiervon unberührt.

18 **Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**


18.1 Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

19 **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

19.1 Ordnungswidrig i.S.von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Buchen, den 30.11.2000

Für die Planaufstellung:
Buchen, den 30.11.2000


Thor, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtbauamt



Für den Zweckverband:
Buchen, den 30.11.2000


Dr. Achim Brötzel
Bürgermeister und
Verbandsvorsitzender

1. Ausfertigung

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 27.11.2000 überein.

Buchen, den 30.11.2000

Der Verbandsvorsitzende




Dr. Brötzel