



<b>I. Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan maßgeblich :</b>		
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		
<b>II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)</b>		
<b>1.0</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)</b>	
1.10	ALL.GEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	
1.11	Die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt (§ 1 Abs.5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 3-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO). Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB). Pro eigenständigen Wohngebäude sind nur 3 Wohnungen zulässig.	
1.12	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)	
1.20	Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6 - 8 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt. Die Ausnahme nach § 6 Abs.3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	
1.21	Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt. Dies gilt nicht für Vermietungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.3 BauNVO im Untergeschoss in Form einer Spielhalle.	
1.22	Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6 - 8 werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt. Dies gilt nicht für Vermietungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.3 BauNVO im Untergeschoss in Form einer Spielhalle.	
1.23	Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6 - 8 werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt. Dies gilt nicht für Vermietungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.3 BauNVO im Untergeschoss in Form einer Spielhalle.	
2.0	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HOHENLAGE / HOHE BAULICHER ANLAGE (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB LV, § 16 BauNVO)</b>	
2.10	II	
2.11	I - III	
2.12	II - III	
2.20	0,4 0,5 0,6 1,0	
2.30	0,8 1,0 1,2 2,0 3,0	
2.40	Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, an das Gebäude angrenzen, an der tiefsten Stelle gemessen, festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf max. 5,50 m bei I-Vollgeschossen, auf max. 7,50 m bei II-Vollgeschossen und auf max. 10,00 m bei III-Vollgeschossen festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf max. 10,00 m bei I-Vollgeschossen, auf max. 12,00 m bei II-Vollgeschossen und auf max. 14,00 m bei III-Vollgeschossen begrenzt.	
2.41	TH	
2.42	FH	
3.0	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB LV, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>	
3.10	a	
3.11	1	
3.12	2	
3.13	3	
3.20	BAUGRENZEN	
3.30	Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur außerhalb der hinteren, nicht an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksteile zulässig.	
3.40	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	
4.0	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</b>	
4.10	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
4.11	Einrichtungen und Anlagen	
5.0	<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)</b>	
5.10	SICHTWINKELFLÄCHEN	
5.11	Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigungen in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahn, freizuhalten.	
6.0	<b>VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</b>	
6.10	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
6.11	GEHWEGFLÄCHEN	
6.12	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
6.20	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
6.21	Zeckbestimmungen :	
6.22	FUSSGÄNGERBEREICH	
7.0	<b>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</b>	
7.10	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE	
7.11	PARKANLAGE	
7.20	PRIVATE GRÜNLÄCHE	
7.21	Zubehörfäche zu einem Gartenbaubetrieb	
8.0	<b>FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN UND MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)</b>	
8.10	STANDORT FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
8.11	Auf den Einzelstandorten für das Anpflanzen von Bäumen, ist die Bepflanzung mit großkronigen standortgemäßen Laubbäumen durchzuführen. Hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen.	
9.0	<b>MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRICHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)</b>	
9.10	Kanal - Leitungsrecht	
9.11	Geh- und Fahrrecht	
10.0	<b>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)</b>	
10.10	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
11.0	<b>GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.1 BauGB)</b>	
11.10	GRNZE DES PLANGEBIETES	
12.0	<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.4 BauNVO)</b>	
12.10	NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZEN	
13.0	<b>UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEN BÖHMEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)</b>	
13.10	Altlasten - Standort (Gaswerk)	
14.0	<b>BODENSCHUTZGESETZ</b>	
14.10	Werden bei Erdarbeiten erdferme Materialien bzw. verunreinigtes Ausbaumaterial angetroffen, so ist dieses Ausbitteln von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs.1,10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Der Bürgermeister und das Landratsamt - Fachdienst Umweltschutz - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und -formalitäten gibt der Abfallentsorger Auskunft (z.B. BSW, SBW). Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern und gemäß § 4 Bodenschutzgesetz Baden - Württemberg (BodSchG) und § 202 Baugesetzbuch sorgsam zu behandeln. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehenen Abgrabungen und Auffüllungen (Geländeentschnitt). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schulthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Verwitterung etc.). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Falls Verdichtungen des Untergrundes bestehen, ist vor Auftrieb des Mutterbodens eine Lockerung durchzuführen. Arbeits-, Lager- und Abfallflächen sollten zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen nur innerhalb der überbauten Grundstücksteile liegen. Ein Bodennutz durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltbundesamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen. Mutterboden, aus dem Bereich der Altlast (Plat.Nr. 1688 und 1693 Teil), sollte aus Gründen der Vorsorge, nicht weiter als solcher verwertet werden.	
14.11	<b>ALTLASTEN</b>	
15.0	<b>SONSTIGES</b>	
15.10	Die privaten Stellplätze sind mit Bodenbelägen auszuführen, die wasserdruchtig sind und erlaubt sind. Plaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt, Betonrasenplaster). Eine Einschränkung: Stellplätze sollten nur dann wasserdruchtig befestigt werden, wenn diese sich außerhalb der altlastverdächtige Fläche / Altlast befinden.	
<b>III. LÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LANDESBBAUORDNUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</b>		
16.0	<b>AUSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</b>	
16.10	Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden; ausgenommen hiervon sind Firmen- und Werbeschriften an der Fassade. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen werden nicht zugelassen. Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig. Die Fassaden sind kleinteilig, passend zum Ortsbild, zu gestalten. Sie sind mind. alle 15 m durch Farbgebung oder Gebäudeversatz vertikal zu gliedern.	
16.11	<b>DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</b>	
16.12	DACHNEIGUNG	
17.0	<b>DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</b>	
17.10	DACHNEIGUNG	
17.11	Als Dachformen werden nur generelle Dachneigungen. Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen. Für Vor- und Garagendächer werden Abweichungen nach unten bis zu einer Dachneigung von 18 Grad zugelassen. Es sind auch Flachdachanlagen zulässig. Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinandergebaute Gebäude innerhalb der überwachenden und geschlossenen Bauweise sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.	
17.12	<b>DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</b>	
17.13	Zur Dachdeckung dürfen nur naturrotte-, rotbraune-, anthrazit-7 farbige kleinteilige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.	
18.0	<b>NIEDERSPANNUNGSFREIHEITUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)</b>	
18.10	Niederspannungsfreileitungen werden in dem Baugebiet nicht zugelassen.	
19.0	<b>GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE</b>	
19.10	Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind soweit als möglich als Grünflächen oder grünähnlich anzulegen und zu gestalten.	
20.0	<b>EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)</b>	
20.10	Angrenzend an die „Amtsstraße“ werden keine Einfriedigungen zugelassen. Angrenzend an die „Hollergasse“, die „Dr.-Konrad-Adenauer-Straße“ sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nur offene Einfriedigungen bis 1,00 m als Holzstaketenzäun oder Naturhecken zugelassen. In den sonstigen Gebieten dürfen die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einschli. evtl. notwendiger Stützmauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziff.5.11 ist dabei zu beachten.	
21.0	<b>ANLAGE I</b>	
21.10	<b>Stadtbuch</b>	
21.11	<b>Bebauungsplan IV - Hollergasse /Gückelberg</b>	
21.12	<b>M = 1 : 500</b>	
21.13	<b>Buchen, den 11.11.1999</b>	
21.14	<b>Für die Planaufstellung:</b> Buchen, den Stadtbuch Thor, Dipl.Ing. (FH)	
21.15	<b>Für die Stadtbuch</b> Buchen, den Bürgermeister i.V. Haack, Beigeordneter	