

Änderung des Bebauungsplans "V a Himmelreich/Langenhecken"



Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WR Reines Wohngebiet, maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - GFZ Geschossflächenzahl: Bereich 1: 0,22, Bereich 2: 0,4
 - GRZ Grundflächenzahl: Bereich 1: 0,18, Bereich 2: 0,3
 - II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - FH Firthöhe über private Zufahrt (Bereich 1) / über Straße (Bereich 2)
 - TH Trauhöhe über private Zufahrt (Bereich 1) / über Straße (Bereich 2)
- Die Firthöhe wird auf maximal 10,00 m und die Trauhöhe auf maximal 6,50 m über private Zufahrt / Straße festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o: Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

- [Ga] Zweckbestimmung: Garage
- Garagen und Stellplätze sind im Bereich 1 nur innerhalb des Baufesters zulässig. Im Bereich 2 sind Garagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche (s.o.) zulässig.
- Nebenanlagen wie z.B. Gartenpavillons, Geräteschuppen sind in der privaten Grünfläche zulässig.

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünflächen

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

- Je Flurstück sind vier der vorhandenen Bäume möglichst zu erhalten. Ist ein Erhalt aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich, so ist jeder entfernte Baum durch ein heimisches Obstgehölz auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen (Gilt nicht für Flurstücknummer 657/3).

Erhalt vorhandener Bäume (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 2)

- Verschließen einer Baumhöhle und eines Spaltquartiers in zwei durch die geplante Rodung betroffenen Bäumen zur Vermeidung einer Nutzung der Quartiere durch Fledermäuse oder Vögel während des Fällens (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 3).

- Während der Baurbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsberreichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher mit einem Stammschutz zu versehen; das Lagern von Aushubmassen und Baumaterial im Wurzelbereich ist ebenso wie das Befahren des Wurzelbereichs zu vermeiden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 5).

- Rodungs- oder Fällarbeiten dürfen nicht im Sommerhalbjahr (März – September) durchgeführt werden (vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 6)

Umgrenzung von Flächen zur dauerhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kompenationsmaßnahme 1)

- Die im Plangebiet vorkommenden Frühling-Enziane sind vor Baubeginn auf die Böschung im Westen des Plangebiets, unterhalb der Feldhecke zu verpflanzen. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 7)

- Der Untergrund der baubedingt in Anspruch genommenen Flächen ist nach Abschluss der Baurbeiten zu lockern oder während der Baurbeiten mit Baggerschalen vor starker Bodenverdichtung zu schützen. Beide Maßnahmen dienen der besseren Rekultivierbarkeit der Flächen. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 8)

- Eine ökologische Baubegleitung soll vor Beginn der Baufeldfreimachung die Fläche auf Niststandorte von Bodenbrütern prüfen und bei einem Brutnachweis entsprechende Maßnahmen (Anpassung der Bauzeit) einleiten. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 10)

- Da für die Flurstücke 657/1 und 657/2 derzeit noch keine Anträge zur Bebauung vorliegen, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat u.a. beispielsweise auf eine bis dahin gegebenfalls stattfindende Vogelbrut auf der Fläche zu achten und durch den Bau betroffene Baumhöhlen zu untersuchen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 11).

Externe Kompenationsmaßnahmen

- Anlage von Ufergehölzstreifen an der Morre zwischen Buchen und Hettigenbeuern (Maßnahme des Flächen- und Maßnahmenpools Moretal der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003); (Kompenationsmaßnahme 2)

- Anlage eines 10 m breiten und insgesamt 444 m langen Ufergehölzstreifens am linken Morreufner auf Wirtschaftswiesen im Gewann Brügel (Kompenationsmaßnahme 2a).

- Aufwertung der Morre durch Anlage des Ufergehölzstreifens im Gewann Brügel und der damit verbundene Reduzierung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer (Kompenationsmaßnahme 2b).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Weitere Festsetzungen

- Das im Plangebiet auf bebauten bzw. versiegelten Flächen anfallende unbefestigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder zur Schöpfung der Trinkwasserressourcen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 9)

Hinweis

- Das Verfahren wird nach §13 a BauGB durchgeführt.

Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachformen, Firstrichtung und Dachneigung: Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer (SD) mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen (→). Im Bereich 1 kann zwischen den beiden angegebenen Firstrichtungen gewählt werden. Ein Zeltdach ist jedoch nicht zulässig.

Verwendete Materialien

- Die Fassade des Wohngebäudes ist an die Farbgebung der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft anzupassen. Gräte, leuchtende Farben sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Für die Garagendächer ist eine Ausführung mit Dachbegrünung festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 1).

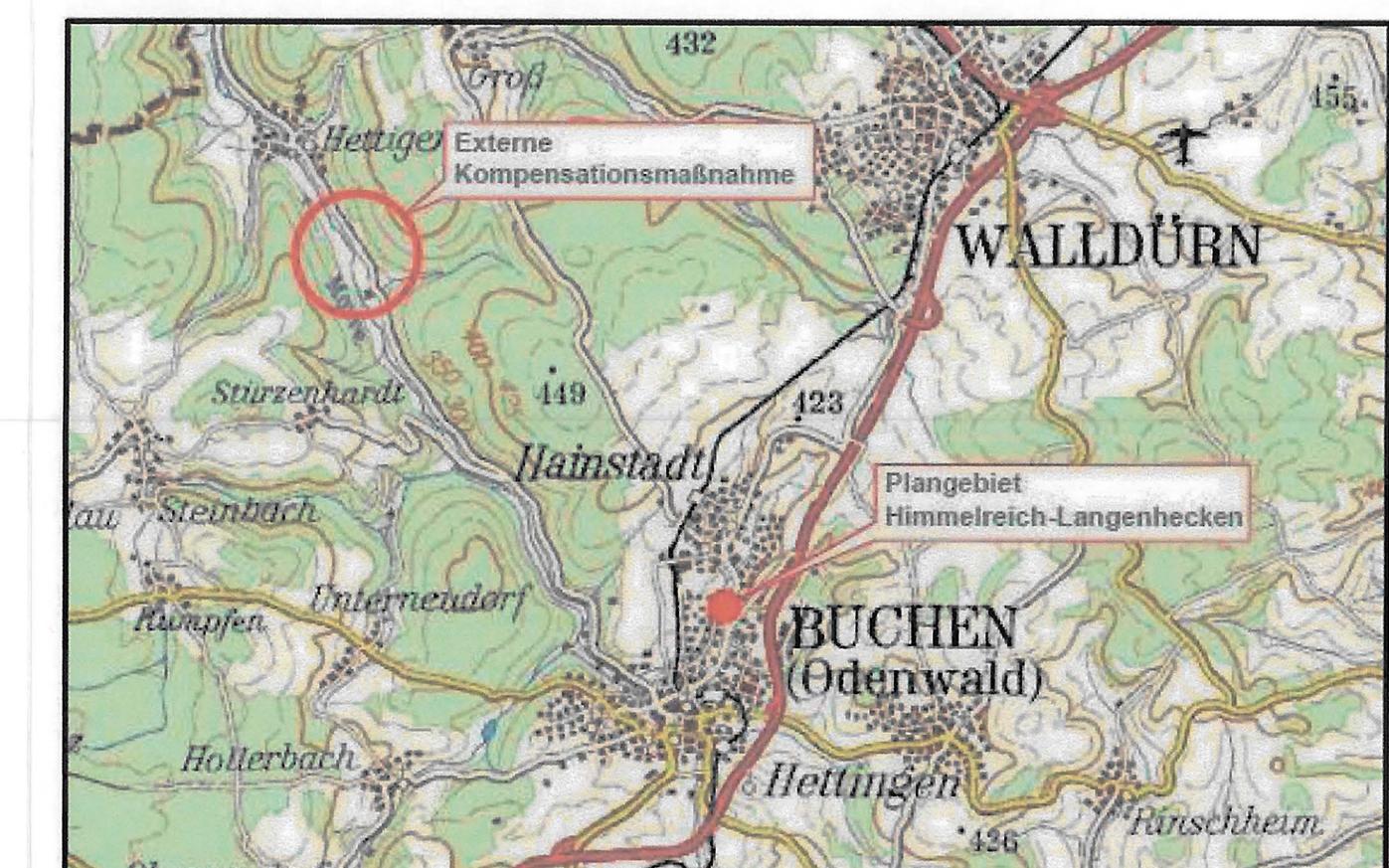
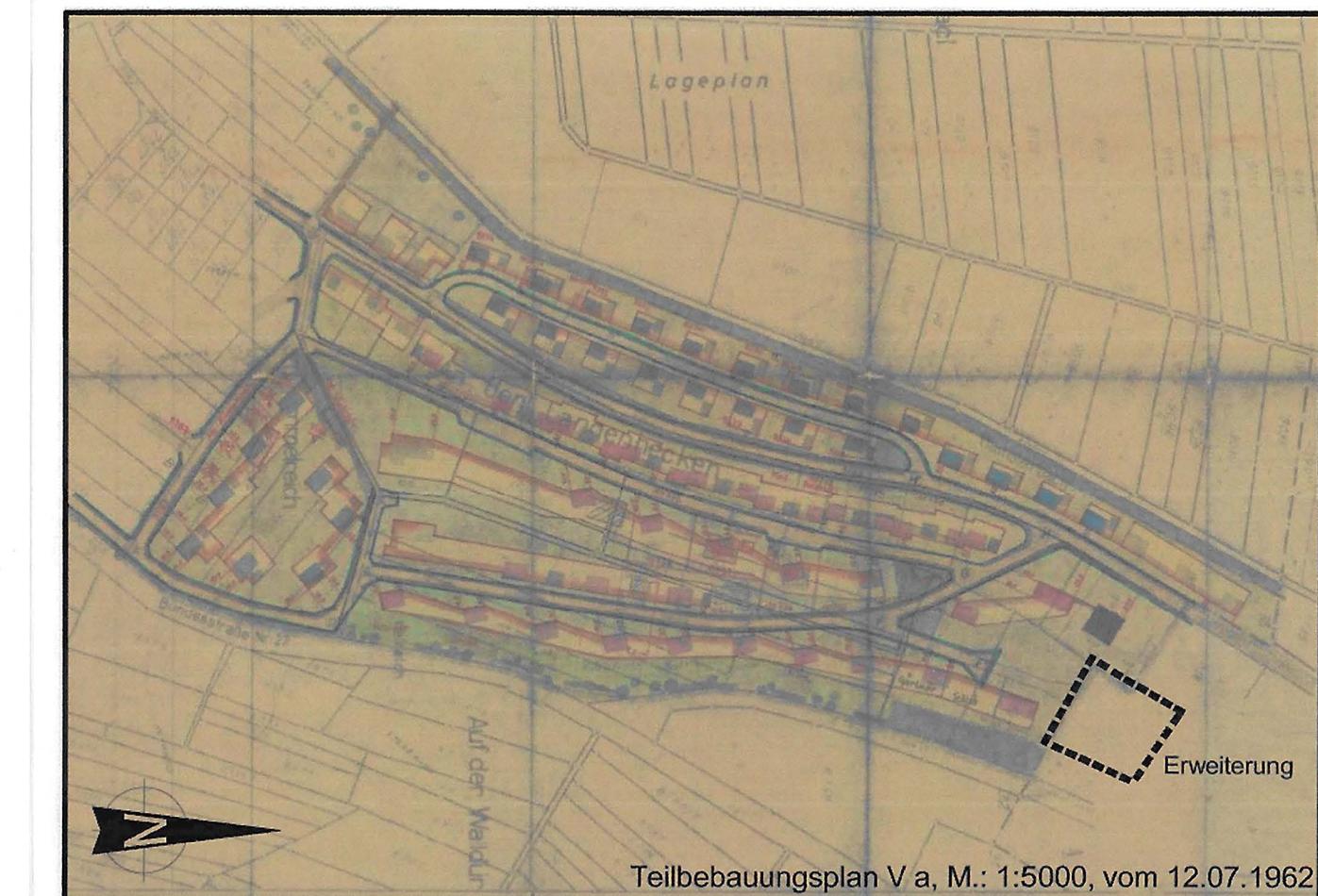
Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

- b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

- c) **Landesbauordnung (LBO-BW)**
in der Fassung vom 5. März 2010, letzte Änderung: §§ 3, 46 und 73 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (BGBl. S. 65, 73)

- d) **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6; zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)



	Plan-Nr.:	A106	ANLAGE: 1	
	Maßstab:	1:500		
	Plandatum:	08.11.2012	aktualisiert:	22.02.2013
	bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:	genehmigt:
	Kirchmeier 11/12	Kirchmeier 11/12	Klumpp 11/12	

Aufgestellt:
Mailänder Consult
 Mailänder Ingenieur Consult GmbH
 Matthesstraße 13 • 76133 Karlsruhe
 T 0721 93260-0 • F 0721 93260-10
 Karlsruhe, den 29.01.2013
 Dipl.-Ing. Stadtplanerin I.V. Claudia Klumpp

Änderung des Bebauungsplans "V a - Himmelreich/ Langenhecken"
Gemarkung Hainstadt/ Buchen
Filst.-Nr.: 657/1, 657/2, 657/3, 657

Wolfgang Hauck
 Beigeordneter

Buchen, den 08.05.2013