

# Stadt Buchen



## 7. Änderung Bebauungsplan

### "I a - Bödighheimer Strasse"

einschließlich

### Örtlicher Bauvorschriften

**Buchen, den 08.11.2016**

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die 7. Bebauungsplanänderung sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl.I S.132)
- c) Landesbauordnung (LBO)  
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

## **I. Schriftliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

#### **1.1 "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- 1.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- 1.4 sonstige Gewerbebetriebe,
- 1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.6 Einzelhandelsbetriebe werden in diesem Bereich nach § 1 Abs.5,8 BauNVO für unzulässig erklärt.  
Die nach § 6 Abs.2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 werden nach § 1 Abs.5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

### **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und § 16 BauNVO)**

- 2.1 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
- 2.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt und differenziert nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse es gilt: (§ 20 BauNVO)
 

2.4.1 Traufhöhe	-	bei III-Vollgeschossen	9,00 m
2.4.2 Firsthöhe	-	bei III-Vollgeschossen	12,00 m

Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist die Straßenhöhe angrenzend an die Mitte des Baugrundstückes in der Henry-Dunant-Straße.

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

- 3.1** Für das MI-Gebiet im Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.  
**3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.  
**3.3** Für die Stellung der baulicher Anlagen gilt:  
Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur Baugrenze zulässig.

### **4.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Gewässerrandstreifen)** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

In diesem Randstreifen bestehen unter anderem folgende Verbote:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen.

*(Hierbei ist zu erwähnen, dass sich § 29 WG auf die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen bezieht, ungeachtet dessen, ob diese einer baurechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.*

*Geländeveränderungen wie Aufschüttungen, die Errichtung von Zaunanlagen usw. ist in diesem Randstreifen verboten.)*

das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Auch während der Umsetzung der Baumaßnahmen ist auf die Freihaltung des Randstreifens (keine Nutzung als Lagerfläche) zu achten.

## **5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### **5.1 Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesboden- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis 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 Neckar-Odenwald-Kreis 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 Baugesetzbuch 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 Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mitwenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

- 5.1.1** *Hinweis: Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.*

- 5.2** *Oberflächenbefestigungen von Garagenzufahrten, Stellplätze, Lagerplätze (soweit nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.*

- 5.3** Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs.1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

(§ 7 BBodSchG)

#### 5.4 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.

- 5.5 Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasser-durchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll unbelastetes, reines Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserverordnung eingehalten sind. Eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Bödigerheimer Bach ist erlaubnisfrei möglich.

#### 5.6 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

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 sind zu vermeiden.

Eine eventuelle Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

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

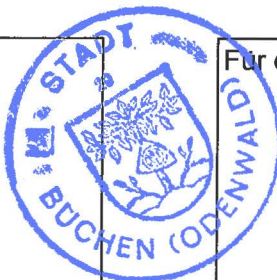
Die auf Flst.Nr. 11793 bestehende Rasenfläche ist bis zum Beginn künftiger Bauarbeiten in kurzfristigen Abständen regelmäßig zu mähen, so dass der Grasbewuchs durchgehend kurz gehalten und ein Verbrachen verhindert wird.

**Buchen, den 08.11.2016**

Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing.(FH)  
Stadt Buchen, Technische Dienste



Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl.-Ing.(FH)  
Dezernent

# Festsetzungen zur 7. Bebauungsplanänderung " Ia - Bödighheimer Straße "

## II. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- c) Landesbauordnung (LBO)  
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

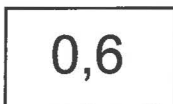


Mischgebiet

(§ 4 BauNVO)

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

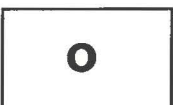


Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

### 3.0 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V. §§ 22 BauNVO)



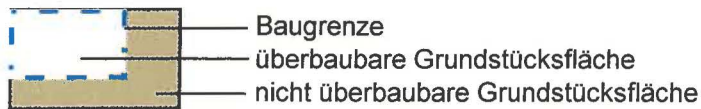
Offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)



#### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



#### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)



#### 6.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

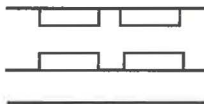
#### 5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Stadt Buchen

(§ 9 Abs.1 Nr. 21)



ehemaliger Bachverlauf Bödighheimer Bach

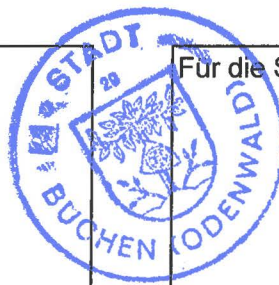
**Buchen, den 08.11.2016**

Für die Planaufstellung:

Keppner, Dipl.-Ing.(FH)  
Stadt Buchen, Technische Dienste

Für die Stadt Buchen:

Kieser, Dipl.-Ing.(FH)  
Dezernent



### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** **(§ 9 Abs.4 BauGB IN Verbindung mit § 74 LBO)**

#### **1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

##### **1.1 GEBÄUDEPROPORTIONEN**

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

##### **1.2 FASSADENGESTALTUNG**

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

#### **2.0 DACHGESTALTUNG**

##### **2.1 DACHFORM UND NEIGUNG**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 30°. Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

##### **2.2 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. Dabei ist ein Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten.

#### **3.0 ANTENNENANLAGEN**

**(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)**

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.

#### **4.0 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN**

**(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

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, öffentliche 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.

## 5.0 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang der Straßen und öffentlichen 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 bis zu einer max. Höhe von 2,00 m angelegt werden. Die Errichtung von Stacheldrahtzäunen ist unzulässig.

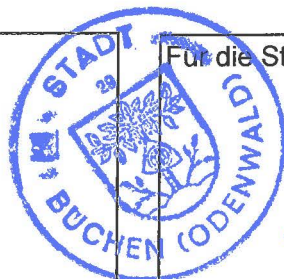
*H i n w e i s : Bei Einzäunungen und Anpflanzungen ist der nach dem Nachbarrecht von Baden - Württemberg erforderliche Abstand einzuhalten.*

**Buchen, den 08.11.2016**

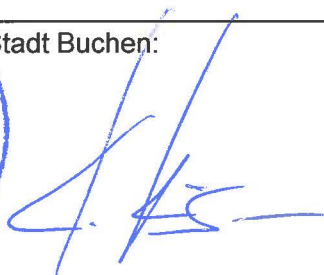
Für die Planaufstellung:



Keppner, Dipl.-Ing. (FH)  
Stadt Buchen, Technische Dienste



Für die Stadt Buchen:



Kieser, Dipl.-Ing. (FH)  
Dezernent