

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Hollergasse/Gückelberg'

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 (BGBl S.2141)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl S.127 ff)
- 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)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
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)
WA Pro eigenständigem Wohngebäude sind nur 3 Wohnungen zulässig.
MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
 Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt.
Die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.7-8 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt.
Die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt.
Dies gilt nicht für Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO im Untergeschoss in Form einer Spielhalle.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhelage / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. § ff 16 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)
I-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE mind. 1 bis max. 3 Vollgeschosse
II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE mind. 2 bis max. 3 Vollgeschosse

0,4 0,5 0,6 1,0 GRUNDFLÄCHENZAHLEN
0,3 1,0 1,2 2,0 3,0 5,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

TH 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.

FH 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.

3. Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE
g GE SCHLOSSENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß darin Baukörperlängen bis zu 60 m zugelassen sind.

BAUGRENZEN
Unterordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur außerhalb der hinteren, nicht an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile, zulässig.
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Enrichtungen und Anlagen: ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN (Amtsgericht und Polizei)

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauNVO)

SICHTWINKELFLÄCHEN
Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahn, freizuhalten.

6. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFÄLCHEN
GEHWEGSFÄLCHEN
STRASSENBEGRÄNzungSLINIE
VERKEHRSFÄLCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Zweckbestimmungen:
FUSSGÄNGERBEREICH
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

7. Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PARKANLAGE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Zubehörfläche zu einem Gartenbaubetrieb

8. Flächen für das Anpflanzen von Einzelbäumen und mit Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

STANDORT FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
Auf den Einzelstandorten für das Anpflanzen von Bäumen, ist die Bepflanzung mit großkronigen, standartgemäßen Laubbäumen durchzuführen.
Hochwachsende Obstbäume werden generell zugelassen.

9. Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Kanal - Leitungsrrecht
Geh- und Fahrrecht

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.

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

GRENZE DES PLANGEBIETES

12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.4 BauNVO)

NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZEN
Von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

13. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

Alllasten - Standort (Gaswerk)

14. Bodenschutzgesetz
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbela stetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs.10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.
Das Bürgermeisteramt 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 zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.
Bei erheblichem Ausmaß - fernerlich auf der Basis der Richtlinie der Europäischen Kommission (SW) - ist die Befragung der zuständigen Behörde (Bodenschutzamt Baden-Württemberg) zu unterbrechen.
Bei allen Baumaterialien ist humoser Oberboden (Materialien) 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 Abgräbungen und Auffüllungen (Geländeabschnitte).
Als Lager sind Mindestvorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schichthöhe max. 2,00m, Schutz vor Vernässung, etc.)
In den nicht bebauten Gebieten müssen diese Mindestvorräte zu jedem Zeitpunkt die natürliche Bodenstruktur vor erhöhten und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Falls Verdichtungen des Untergrundes bestehen, ist vor Auftrag des Mutterbodens eine Lockerung durchzuführen.
Arbeits-, Lager- und Abstellflächen sollten zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Der Planungsträger hat an den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdausbau, möglichst im Plangebiet, hinzugezogene Flächen vom Durchmesser von 100m abzuräumen. Der Boden muss eine gleichmäßige Körnung und einen guten Wasserdurchlass bewahren, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.
Mutterboden, aus dem Bereich der Alllast (Flst.Nr. 1688 und 1693 Teil), sollte aus Gründen der Vorsorge, nicht weiter als solcher verwendet werden.

14.1 Alllasten
Für das ehemalige Gaswerk (gepl. "MI 1-Gebiet") in Buchen wurde durch die Alllastenbewertungskommission der Handlungsbedarf der eingehenden Erkundung (E) gemäß Alllasten-Untersuchungsprogramm Baden-Württemberg festgestellt.
Die Energieberatung Heidelberg hat eine solche Erkundung bereits durchgeführt. Der Abschlußbericht vom August 1995 Komm.Nr.900267 muß bei einer Nutzung/Bebauung des "MI 1"-Gebietes zwingend Beachtung finden.
Hinweis: Näheres zur Alllasten-Thematik unter Ziff.5.7 der Begründung.

15. Sonstiges
Die privaten Stellplätze sind mit Bodenbelägen auszuführen, die wasserdurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rosengittersteine, Kies und Splitt, Betonrasenplatten).
Einschränkung! Stellplätze sollten nur dann wasserdurchlässig befestigt werden, wenn diese sich außerhalb der alllastverdächtigen Fläche / Alllast befindet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

16. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Zur Farbbegebung 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.
- 16.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zu gestalten.
- 16.3 Die Fassaden sind kleinflellig, passend zum Ortsbild, zu gestalten. Sie sind mind. alle 15m durch Farbbegebung oder Gebäudeversatz vertikal zu gliedern.
17. Dachformen und Dachneigungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 17.1 DN - DACHNEIGUNG
Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen.
Für Vor- und Garagendächer werden Abweichungen nach unten bis zu einer Dachneigung von 18° zugelassen.
17.2 Es sind auch Flachdachdächer zugelassen.
17.3 Doppelhäuser, Dachhäuser und aneinander gerechte Gebäude innerhalb der abweichenden und geschlossenen Bauweise sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
18. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 18.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote-, rotbraune,-anthrazitfarbene kleinteilige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
19. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
19.1 Niederspannungsleitungen werden in dem Baugebiet nicht zugelassen.
20. Gestaltung der unbebauten Grundstücke
20.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind soweit als möglich als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
21. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
21.1 Angrenzend an die "Amstistrasse" werden keine Einfriedungen zugelassen.
21.2 Angrenzend an die "Hollergasse", die "Dr.-Konrad-Adenauer-Straße" sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nur offene Einfriedungen bis 1,00m als Holzstaketenzäune oder Naturhecken zugelassen.
21.3 In den sonstigen Gebieten dürfen die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einschl. evtl. notwendiger Stützmauern eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.
Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziff. 5.11 ist dabei zu beachten.

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	DN=Dachneigung

Festsetzungen für den Änderungsbereich Bebauungsplan 'Hollergasse/Gückelberg'

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 (BGBl S.2141)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl S.127 ff)
- 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)

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
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)

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhelage / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. § ff 16 BauNVO)

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)
I-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE mind. 1 bis max. 3 Vollgeschosse
II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE mind. 2 bis max. 3 Vollgeschosse

0,4 0,5 0,6 1,0 GRUNDFLÄCHENZAHLEN
0,3 1,0 1,2 2,0 3,0 5,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe wird die im Bebauungsplan als Punkt 'X' gekennzeichnete Höhe von 337,46m ü.NNN festgesetzt.

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

FH FH FH FH

3. Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o OFFENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß darin Baukörperlängen bis zu 60 m zugelassen sind.

BAUGRENZEN

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

GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

5. Sonstige Planzeichen

AUFGUHENDENDE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

nach § 74 Landesbauordnung

4. Dachformen und Dachneigungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

DN = DACHNEIGUNG
Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen.
Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen.

Hinweis: Diese Festsetzungen ersetzen die im Änderungsbereich ursprünglichen Festsetzungen, soweit sie farbig gekennzeichnet sind.
Ansonsten gelten die "früheren" Festsetzungen weiter.

Ausfertigung

Anlage 2

Stadt Buchen



1. Änderung Bebauungsplan

'IV - Hollergasse / Gückelberg'

gez. h.no

Buchen, den 04.04.2001

Für die Planaufstellung

Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadtbaamt Buchen

Für die Stadt Buchen

Jean
Begeordneter