

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)
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 / Höhenlage / 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 GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8 1,0 1,2 2,0 3,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle 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.
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 OFFENE BAUWEISE, nur Einzelhäuser zulässig
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß darin Baukörperlängen bis zu 60 m zugelassen sind.
BAUGRENZEN
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 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
Einrichtungen 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 Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahn, freizuhalten.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEGSFLÄCHEN
STRASSENABGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Zweckbestimmungen:
FUSSGÄNGERBEREICH
VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PARKANLAGE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Zubehörfäche 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, standortgemäßen Laubbäumen durchzuführen.
Hochwüchsige Obstbäume werden generell zugelassen.
9. Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Kanal - Leitungsrecht
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)
Altlasten - Standort (Gaswerk)
14. Bodenschutzgesetz
Werden bei Erdarbeiten erdferne Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs.1,10 und 11 Kreislaufwirtschaft- 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 bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.
Bezüglich des Entsorgungsweges und -formalitäten gibt der Abfallentsorger Auskunft (z.B. AWN, 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 (Geländeeinschnitte).
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schüthöhe max. 2,00m, Schutz vor Vernässung etc.).
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenversicherungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen 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 Bodenabruf durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen. Falls bei der Durchführung von Bodearbeiten geruchlich und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.
Mutterboden, aus dem Bereich der Altlast (Fist.Nr. 1688 und 1693 Teil), sollte aus Gründen der Vorsorge, nicht weiter als solcher verwertet werden.
14.1 Altlasten
Für das ehemalige Gaswerk (gepl."MI 1-Gebiet") in Buchen wurde durch die Altlastenbewertungskommission der Handlungsbedarf der eingehenden Erkundung (E) gemäß Altlasten-Untersuchungsprogramm Baden-Württemberg festgestellt.
Die Energieconsulting Heidelberg hat eine solche Erkundung bereits durchgeführt. Der Abschlußbericht vom August 1995 Komm.Nr.900267 muß bei einer Nutzung/Bebauung des "MI 1"-Geländes zwingend Beachtung finden.
Hinweis: Näheres zur Altlasten-Thematik unter Ziff.5.7 der Begründung.
15. Sonstiges
Die privaten Stellplätze sind mit Bodenbelägen auszuführen, die wasserundurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt, Betonrasenpflaster).
Einschränkung! Stellplätze sollten nur dann wasserundurchlässig befestigt werden, wenn diese sich außerhalb der altlastverdächtigen Fläche / Altlast befindet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

- 16. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
16.1 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.
16.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig.
16.3 Die Fassaden sind kleinteilig, passend zum Ortsbild, zu gestalten. Sie sind mind. alle 15m durch Farbgebung oder Gebäuversatz vertikal zu gliedern.
17. Dachformen und Dachneigungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
17.1 DN - DACHNEIGUNG
Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen. Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungs-schablonen.
17.2 Für Vor- und Garagendächer werden Abweichungen nach unten bis zu einer Dachneigung von 18° zugelassen.
Es sind auch Flachdachgaragen zulässig.
17.3 Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinandergereihte 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 Niederspannungsfreileitungen 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. Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
21.1 Angrenzend an die "Amtsstraße" werden keine Einfriedigungen zugelassen.
21.2 Einfriedigungen bis 1,00m als Holzstaketenzäune oder Naturhecken zugelassen.
21.3 In den sonstigen Gebieten dürfen die Einfriedigungen 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)
hiervon ausgenommen sind Anlagen für soziale Zwecke.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.3-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. § ff 16 BauNVO)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)
IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstgrenze)
II - IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE , mind. 2 bis max. 4 Vollgeschosse
Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe wird die im Bebauungsplan als Punkt 'X' gekennzeichnete Höhe von 337,46m ü.N.N festgesetzt.
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
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
** AUZUHEBENDE 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.noe

Buchen, den 04.04.2001

Für die Planaufstellung
Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadtbauamt Buchen

Für die Stadt Buchen
Bauck,
Beigeordneter