



Stadt
Buchen
Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „XII - Dilläcker / Hettinger Tal“

Gemarkung Buchen

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung
Planstand: 21.03.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der für unzulässig erklärten Betriebe), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der unter 1.6 nachfolgenden „Buchener Liste“,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der für unzulässig erklärten Betriebe),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der unter 1.6 nachfolgenden „Buchener Liste“,
- Vergnügungsstätten.

1.4 SO_{LM} – sonstiges Sondergebiet: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 850 m².

Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal 85 m² bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Eigenständige Bäckereien bzw. Backshops und/oder Cafés sind nicht zulässig.

1.5 SO_{BSH} – sonstiges Sondergebiet: Baustoffhandel (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Baustoffhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig ist ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels mit Baustoffen, Baumaterialien und Bauteilen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m².

Zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unter 1.6 nachfolgenden „Buchener Liste“ sind nur in Form von branchenüblichen Randsortimenten auf maximal 150 m² bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.6 Buchener Liste

Die nachfolgenden Sortimente werden als zentrenrelevant eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren, Apothekerwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Blumen

- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- Nähmaschinen, Heimtextilien und Gardinen
- Husrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Fotowaren u. a.
- Telekommunikationsbedarf, Ton- und Bildträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch die entsprechend Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}).

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der baulichen Anlage, als unterer Bezugspunkt gilt der niedrigste Punkt des angrenzenden Geländes. Die Bezugspunkte können für eigenständige Gebäudeteile separat ermittelt werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m bzw. 100 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäude Teilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Gehölzrodung und Baufeldräumung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen und das Astwerk unverzüglich abzufahren.

Im Zeitraum Oktober bis Februar sind auch Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden ohne Einschränkungen möglich. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten. Ggf. sind im Vorfeld von geplanten Umbau- und Abrissarbeiten zur Brut geeignete Strukturen an den Gebäuden zu entfernen oder zu verschließen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur geneigte Dächer. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 2 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Buchen anzugeben.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

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

tümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen 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 Einwirkbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind zudem unter der Kategorie „sonstige Flächen“ verzeichnet:

- Auf dem Flurstück Nr. 11309 (SBV HERM) befindet sich derzeit eine Tankstelle. Von 1965 an wurde das Gelände als Lager- und Verladeplatz für Dieselkraftstoffe genutzt. 1994 wurden drei unterirdische Tanks ausgebaut und ein Bodenaustausch durchgeführt.
- Für das Flurstück Nr. 11305 (AS Heißasphalt und Fußbodenbeläge Bott u.a.) sind laut den Daten der Erfassung verschiedene Nutzungen bekannt. Von 1965 bis 1973 befand sich ein Baugewerbe auf dem Grundstück (u.a. Umgang mit Heißasphalt). Gleichzeitig wurde von der Firma eine Eigenverbrauchstankstelle mit oberirdischen Tanks betrieben, welche wieder abgebaut wurden. Von 1995 bis 1999 wurde auf dem Grundstück Eisenmetallverarbeitung und Maschinenbau ausgeübt.
- Auf dem Flurstück Nr. 11319 (AS Eigenverbrauchstankstelle Straßenmeisterei Buchen) wurde laut Angaben der Erfassung eine Tankstelle mit einem 16.000 l Tank (1968 – 1987) sowie eine Tankstelle mit einem 25.000 l Tank (1987 – 1998) betrieben, wobei die Tanks nach aktuellem Kenntnisstand gereinigt und verfüllt wurden. Außerdem wurde auf dem Flurstück von ca. 1980 – 1990 Erdaushub aus der Baumaßnahme der B 27 gelagert.

Falls im Bereich dieser Flurstücke Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, kann verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Gegebenenfalls belastetes Material ist vom unbelasteten Aushub zu trennen und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

4. Grundwasserfreilegung

In einem Teilbereich des überplanten Gebietes wurden Verunreinigungen des oberflächennahen Grundwassers mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) festgestellt. Die Stadt Buchen hat daher die Arcadis Deutschland GmbH beauftragt Untersuchungsmaßnahmen durchzuführen, um das Ausmaß der Schadstoffbelastung im Grundwasser, welche das Plangebiet unterströmt, zu ermitteln. Hierzu wurden -auch innerhalb des Bebauungsplangebietes- Grundwassermessstellen (GWM) errichtet, welche -nach Möglichkeit- bei der Überbauung der Flächen zu sichern bzw. zu erhalten sind. Die Untersuchungskonzeption wurde dabei mit dem Landratsamt NOK (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Gesundheitsamt) abgestimmt. Aufgrund einer kurzfristig anstehenden Baumaßnahme für ein Mehrfamilienhaus wurde die Untersuchung einer Teilfläche (Flurstücke 11304/4 und 11304/5) vorgezogen. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen geht folgendes hervor:

- Im Sinne einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch ist keine Gefährdung für Menschen in Gebäuden und Freiflächen im untersuchten Bereich abzuleiten.
- Abgeleitet aus dieser Tatsache sollte aus Vorsorgegründen, nicht aber aus Gründen einer derzeit angezeigten Erfordernis zur Gefahrenabwehr, in Erwägung gezogen werden, passive bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich von Gebäuden (z.B. Gasdrainage) zu ergreifen.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen Schadstoffen, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Tiefbauarbeiten, welche in tiefere Bodenschichten reichen bzw. das Grundwasser erschließen, Schadstoffgehalte aus dem Grundwasser in die Atmosphäre ausgasen bzw. die unmittelbare Umgebung beeinträchtigen. Sofern bei der Überbauung der Flächen bzw. im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben Grundwassereingriffe erforderlich werden, ist dies mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis -Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz- im Vorfeld abzustimmen. In Abhängigkeit des jeweils geplanten Vorhabens werden gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich. Sofern bei Bauvorhaben unbeabsichtigt Grundwasser freigelegt bzw. erschlossen wird, ist dies ebenfalls dem Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu melden.

Da sich der Grundwasserspiegel des oberflächennahen Grundwassers in etwa auf das Niveau der Morre einstellt, ist im Bereich der Wohnbebauung mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Da es sich bei den Schadstoffen um leichtflüchtige Stoffe handelt, können mögliche Auswirkungen auf die Nutzung bislang nicht abschließend beurteilt werden.

Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maß-

nahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Erneuerbare Energien

Die Nutzung regenerativer Energiesysteme wird empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Umgebungslärmkartierung 2012

Für den Planbereich liegt eine Lärmkartierung des Straßenlärms der Bundesstraße B 27 vor. Demnach ist insbesondere im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes im Süden mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Es werden daher zum Schutz von Innenräumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie eine lärmangepasste Grundrissgestaltung (Abwendung der Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer von Lärmquellen) empfohlen.

8. Bahnimmissionen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

9. Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

10. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom GmbH, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Vor Baumaßnahmen wird daher eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom empfohlen.

11. Überschneidung mit anderen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „I2-Industriegelände“ aus dem Jahr 1963. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „XII – Dilläcker / Hettinger Tal“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

12. Artenschutz Fledermäuse

Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen, insbesondere die Tötung, zu vermeiden, wird empfohlen, vor Umbaumaßnahmen oder Abrissen die jeweils betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen und die Fledermäuse ggf. zu bergen.

Aufgestellt:

Buchen, den 10.04.2017

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.04.2017 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Buchen, den 10.04.2017

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....