

Stadt Buchen



Gemarkung

Bödighheim

Bebauungsplan

" INNERER HOFACKER "

**einschließlich
Örtlicher Bauvorschriften**

Buchen, den 10.05.2006

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

a) Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	27.08.1997
b) Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	23.01.1990
c) Landesbauordnung	(LBO)	vom	08.08.1995
d) Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom	18.12.1990

I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie der PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
A "Allgemeines Wohngebiet" (WA gem. § 4 BauNVO)
 Zulässig sind
- 1.1** Wohngebäude
1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Nicht zulässig sind:
- 1.3** Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.4 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- B "Mischgebiet"** MI gem. § 6 BauNVO
 Zulässig sind
- 1.1** Wohngebäude,
1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
1.4 sonstige Gewerbebetriebe.
 Nicht zulässig sind
- 1.5** Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.6 Gartenbaubetriebe,
1.7 Tankstellen,
1.8 Vergnügungsstätten
1.9 Die in § 6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme wird nicht zugelassen und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
2.3 Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;
 weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

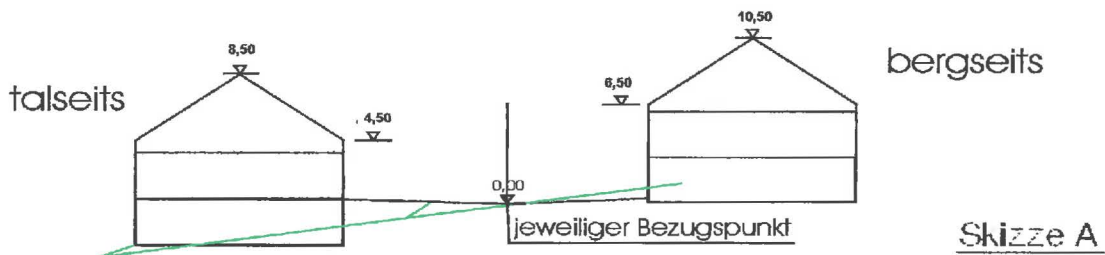
- 2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).
 Bezugshöhe für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die im zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück festgelegte Höhe über NN.

(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

bergseits -		talseits -	
maximale Traufhöhe	: 6,50 m	maximale Traufhöhe	: 4,50 m
maximale Firsthöhe	: 10,50 m	maximale Firsthöhe	: 8,50 m

Zur Verdeutlichung der Höhenfestlegung der baulichen Anlagen wird auf Skizze A hingewiesen:



3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

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

- 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.
- 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 vorderen Baugrenze zulässig.

4.0 ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf max. 2 festgesetzt.

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

6.0 NEBENANLAGEN

(§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Gebäude nach Nr.1 und 3 sowie Wasserbecken nach Nr.43 des Anhanges zu § 50 Abs.1 LBO zulässig.

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	1,50	Gehweg mit Maßangabe
	5,00	Fahrbahn

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Die in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgegebenen Sichtfelder sind unabhängig von sonstigen Festsetzungen bei baulichen Maßnahmen oder ähnlichem zwingend zu beachten.

8.0 ENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser muss an den dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung vorzusehen. Auf die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung mit Nutzung wird besonders hingewiesen.
Der Oberflächenwasserabfluss ist durch ein getrenntes Leitungssystem möglich.
Drainagewasser von den Grundstücken muss an Ort und Stelle versickern.

9.0 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Buchen sowie der Verlegung von Energiekabeln belegt.

10.0 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Abwasser (Flächen für Regenwasserbehandlung)

11.0 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für die Versickerung und natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

12.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

12.1 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs.1, 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 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, Fachdienst Umwelt, 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 Böden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vermässung und Staunässe etc.)

- 12.2** Oberflächenbefestigungen von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

12.3 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.

- 12.3.1** Auf die Verwendung von Herbiziden, Auftausalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung!)

12.4 SCHUTZ VOR 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 ist zu vermeiden.

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

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

13.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Kompensationsmaßnahmen gliedern sich in interne Maßnahmen, die auf den Baugrundstücken sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden und in externe Maßnahmen, die außerhalb zu realisieren sind.

In den Pflanzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind (Keine Vorschläge) Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan vorgegebenen Standorte können entsprechend Notwendigkeiten, die sich aus der Anlage von Zufahrten ergeben, verändert werden.

Die Artenauswahl sollte sich an der Artenliste (s. Anhang Grünordnungsplan) orientieren, wobei an den Standort 'Straße' angepasste Sorten empfohlen werden.

13.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

a) Maßnahmen auf den Baugrundstücken

- Zur Eingrünung des nördlichen und östlichen Randes des Neubaugebietes soll auf den dort gelegenen Grundstücken eine mindestens 1 m breite und 1,80 m hohen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gepflanzt werden, welche einen Abstand von 0,50 m zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche aufweist.

Größe der Fläche: 490 m²
Bestand : Ackerfläche

- Auf dem 0,50 m breiten Streifen zwischen Heckenpflanzung und Ackerland soll ein artenreicher Ackerrandstreifen mit Ackerwildkräutern entwickelt werden.

Größe der Fläche: 160 m²
Bestand : Ackerland

b) Maßnahmen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Zur Eingrünung der Siedlungsränder sollen die Lücken in der Straßenböschung im Westen des Plangebietes durch Pflanzung standortheimischer Gehölze geschlossen werden (Pflanzliste s. Kap. 9.1). Diese Ergänzungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (Brutzeit des Neuntöters ab Mitte Mai) durchzuführen.

Größe der Fläche: 250 m²
Bestand : Straßenböschung mit grasreicher Ruderalflur

- Das Umfeld des Retentionsbodenfilters wird durch die Pflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen westlich des als Teich gestalteten Bodenfilters sowie durch die Entwicklung des auf dem Grundstück derzeit vorhandenen, artenarmen Grünlandes in eine artenreiche Wiese ökologisch aufgewertet. Durch die veränderte Straßenführung zwischen Schulgebäude und geplante Retentionsbodenfilter kann die bestehende Verkehrsfläche auf 40 m² entsiegelt und anschließend mit Gehölzen bepflanzt und als Teil der Hecke entwickelt werden.



Größe der Fläche: 150 m²
Bestand : 110 m² artenarmes Grünland sowie 40 m² Feldweg
mit wasserundurchlässigem Belag

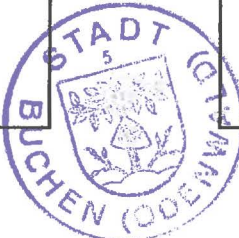
- Für den auf dem Bauplatz 34 entfallenden Jungbaum soll auf dem Grundstück des Retentionsbodenfilters ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

14.0 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ziff.13.1) werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Innerer Hofacker", auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet ("Sammelzuordnung"). Zu den Grundstücken zählen dabei neben den Baugrundstücken auch die Straßenverkehrsfläche. Dabei werden anteilmäßig die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsfläche sowie satzungsgemäß die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Buchen, den 10.05.2006

<p>Für die Planaufstellung:</p>  Thor, Dip.-Ing. (FH) Stadt Buchen, Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung	<p>Für die Stadt Buchen:</p>  Dr.-Ing. Hauck Beigeordneter
---	---

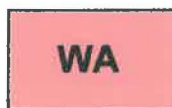


Festsetzungen zum Bebauungsplan "INNERER HOFACKER" Gemarkung Bödighheim

II. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:			
a)	Baugesetzbuch	(BauGB) vom 27.08.1997	(BGBl S.2141)
b)	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) vom 23.01.1990	(BGBl S.127 ff)
c)	Landesbauordnung	(LBO) vom 08.08.1995	(BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d)	Planzeichenverordnung	(PlanzV) vom 18.12.1990	(BGBl 1991 I S.58)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

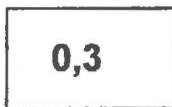
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet

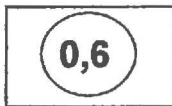
(§ 6 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)



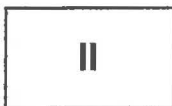
Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

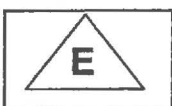
(§ 20 BauNVO)

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



offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

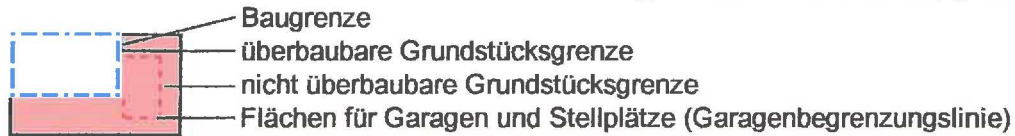


Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 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.11 und Abs.6 BauGB)



Gehweg

Fahrbahn



Pflasterung



Grasweg



Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen, gleichzeitig als Flächen für Straßenbäume auch Kompensationsmaßnahme

6.0 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Abwasser (Flächen für Regenwasserbehandlung)

7.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Flächen für Ausschüttungen,



Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Nr.6 BauGB)

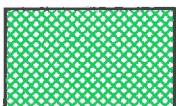


Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15,22 und Abs.6 BauGB)

8.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

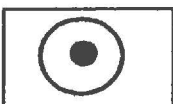
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)



Private Grünfläche / Weide mit Streuobstbäumen

9.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

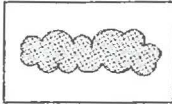
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen



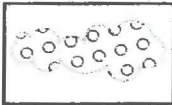
best. Gebüsch



Erhaltung von Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen

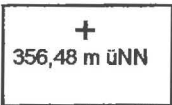


Anpflanzen von Sträuchern

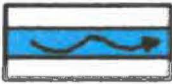
10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



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

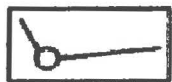


Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen der Trauf- und Firsthöhe

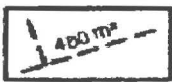


Entwässerungsmulde bzw. natürliche Rückhalte-, Versickerungsflächen

11.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flst.Nr. (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze mit Bauplatzgröße in m²

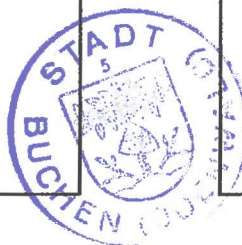
Buchen, den 10.05.2006

Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl. Ing. (FH)
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen
und Stadtentwicklung

Für die Stadt Buchen:

Dr. - Ing. Hauck
Beigeordneter



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

Für den Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zugelassen.
Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°.
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.

6.0 WERBEANLAGEN

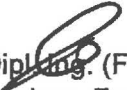
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude nur 1 Werbeanlage und diese nur bis zu einer Fläche von 1,00 m² zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sind nicht zulässig.


Buchen, den 10.05.2006

Für die Planaufstellung:


Thor, Dipl.-Ing. (FH)
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen
und Stadtentwicklung



Für die Stadt Buchen:


Dr.-Ing. Hauck
Beigeordneter