



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Bremmwiese“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.02.2017

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 28 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation und Umgebungsnutzung	2
3.3	Schutzgebiete	3
3.4	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesplanung	4
4.2	Einheitlicher Regionalplanung	4
4.3	Flächennutzungsplanung	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	10
6.	Planinhalte	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	14
6.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
7.	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	16
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
7.3	Immissionen	18
7.4	Verkehr	19
7.5	Starkregenereignisse	19
8.	Angaben zur Planverwirklichung	19

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremmwiesen“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugelände in Buchen erforderlich. Momentan sind nur noch wenige Baugrundstücke im Stadtgebiet für Bauwillige frei verfügbar. Die Stadt Buchen möchte für potentielle Investoren einen möglichst breiten Spielraum eröffnen und plant deshalb die Umsetzung eines Mischgebiets. Somit soll die Stadt Buchen als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt und die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, im Bereich des südlichen Stadtrands von Buchen eine geordnete räumliche und städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ziel ist somit die Bereitstellung von Bauland für die aktuelle hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die im Flächennutzungsplan enthaltene Mischgebietsfläche soll deshalb entwickelt und die rechtlichen Voraussetzungen für die zügige Bebaubarkeit der Fläche geschaffen werden. Mit der Einbindung der neuen Siedlungsfläche in die bestehende Bebauung wird der Ortsrand einer Abrundung unterzogen und ein verträglicher Übergang zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet im Osten und dem im Westen bestehenden Mischgebiet geschaffen.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Für Investoren soll mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Sommer 2016 durchgeführt und die Anregungen in den Planentwurf eingearbeitet.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Buchen.

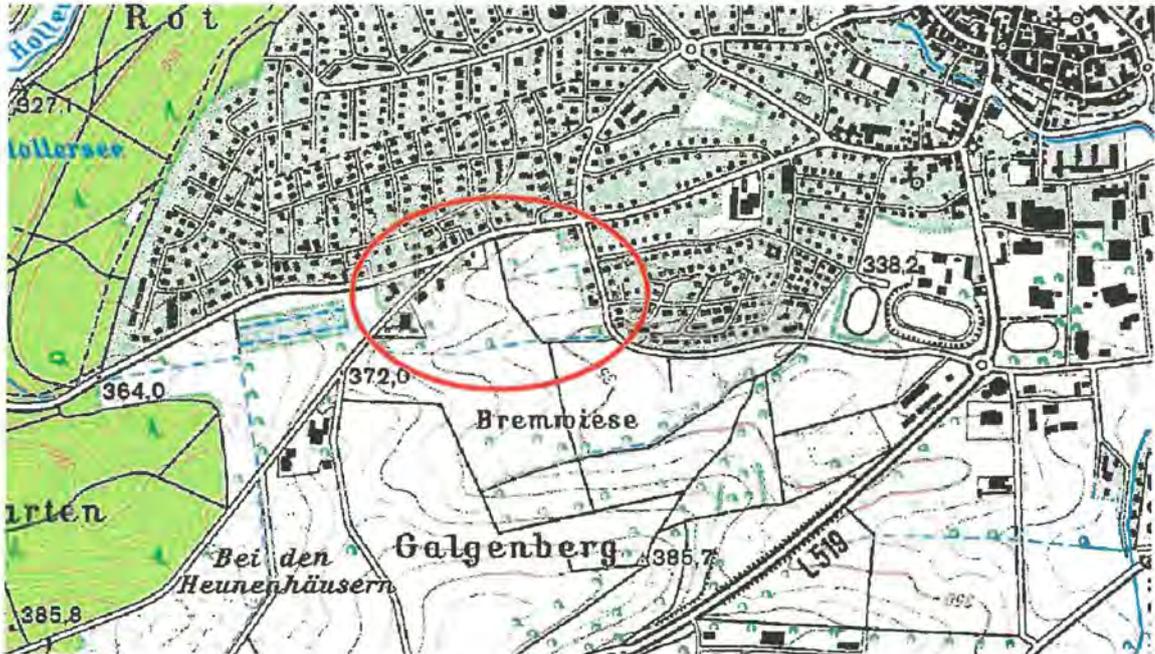


Abb. 1 Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

2014 (t), 9608, 9608/1 (t), 9608/3, 9609, 9610 (t), 9620/2 (t), 9621, 9621/1 (t), 9622/1, 9623, 9624, 9625, 9627, 9628, 9629, 9630 (t), 10533 (t)

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,58 ha.

3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Das Gelände umspannt eine Höhendifferenz von ca. 15 m. Durch das nördliche Drittel sowie am Südrand des Plangebiets verlaufen zwei Gräben und entwässern die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in West-Ost-Richtung. Von der nördlich verlaufenden Mulde steigt die Baufläche hin zum Nordrand flach an. Der im Südlichen Drittel verlaufende Höhenzug erstreckt sich ebenfalls von West nach Ost.

Der Untergrund setzt sich aus Böden des Bundsandsteins zusammen. Der Mutterboden ist lehmig bis schluffig-tonig entwickelt und um 20 cm mächtig. In Talnähe werden bis zu 40 cm erreicht. Der Bundsandstein-Fels steht talwärts unregelmäßig ab Tiefen zwischen 1,2 m und 4,4 m an. Der Höhenzug stellt ein Härtling dar, bei dem bereits oberflächennah bereits ab 1,1 m unter der Geländeoberkante der Fels einsetzt.

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von der Stadtrandlage, der umliegenden Wohnnutzung und der agrarischen Nutzung. Das neu geplante Baugebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Hollerbach Straße. Nördlich der Hollerbach Straße befindet sich ein Wohngebiet. Im Osten grenzt das Wohngebiet „Ila-Langer Graben“ und die Straße „Am Ring“ an das Plangebiet. Im Nordwesten und Westen grenzt das Mischgebiet „XIV-Limbacher Weg“ an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dort befindet sich in ca. 300 m Entfernung in südwestlicher Richtung die landwirtschaftliche Hofstelle eines Haupterwerbsbetriebs.

Kleinere, zusammenhängende Gehölzbestände sind nur im nördlichen und im östlichen Teilbereich vorhanden.

3.3 Schutzgebiete

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südwestlich Buchen südlich der K 3917“.



Abb. 2 Luftbild mit Überlagerung Flurstücke und Biotope; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LUBW (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus dem Daten- und Kartendienst

Die „Feldhecke südwestlich Buchen südlich der K 3917“ (6421-225-0612) auf der Grenze der Grundstücke Flst. Nrn. 9624 und 9621 ist nach § 33 NatSchG besonders geschützt.

Die 550 m² große Feldhecke entfällt durch die Bebauung. Es ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme durch die Naturschutzbehörde notwendig. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Der notwendige Ausgleich soll durch die Pflanzung einer 850 m² großen Feldhecke in der Feldflur südlich der Stadt bzw. nordwestlich der Landesstraße 519 erfolgen. Der

Ausgleich durch eine gleichartige Ersatzpflanzung wird in Kapitel 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags beschrieben.

Bei Erteilung des Ausnahmebescheids wird die Biotopfläche aus dem Bebauungsplan gelöscht.

Sonstige wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Teilfläche im Osten des Plangebiets befindet sich -wie im Planentwurf dargestellt- im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ila – Langer Graben“. Der alte Bebauungsplan, auch wenn er nicht rechtsförmlich aufgehoben wird, tritt im Bereich des neuen Bebauungsplans durch dessen Rechtswirksamkeit außer Kraft. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

4. Übergeordnete Planungen

Die Planung hat folgende übergeordneten Planungen und Vorgaben zu beachten:

4.1 Landesplanung

Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche und östliche Kreisgebiet des Neckar-Odenwald-Kreises wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfigen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

4.2 Einheitlicher Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes ist das Plangebiet nachrichtlich übernommen als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Flächen südlich des Plangebietes sind als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen.

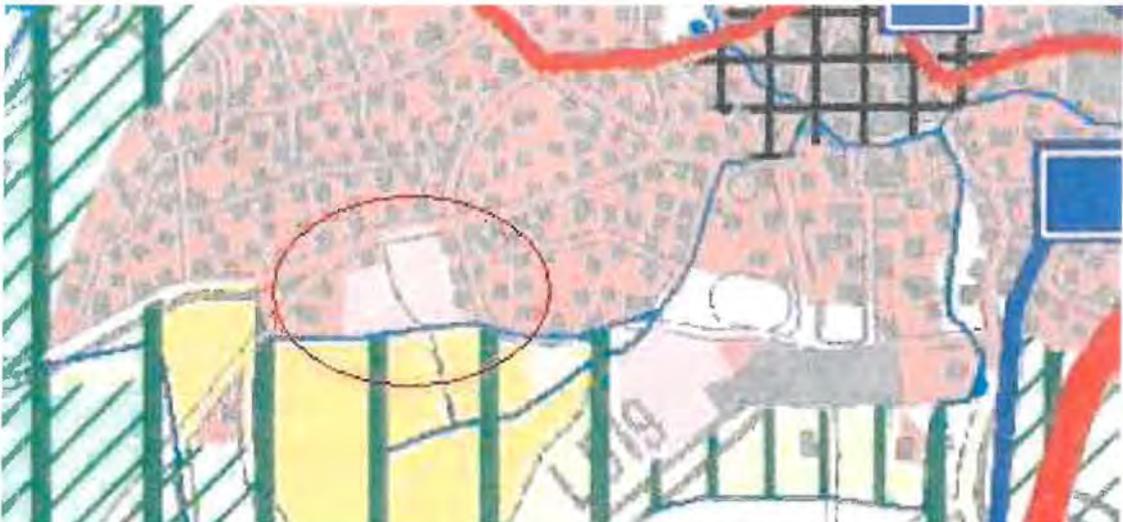


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.)

4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Das Plangebiet ist dort als geplante Mischgebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

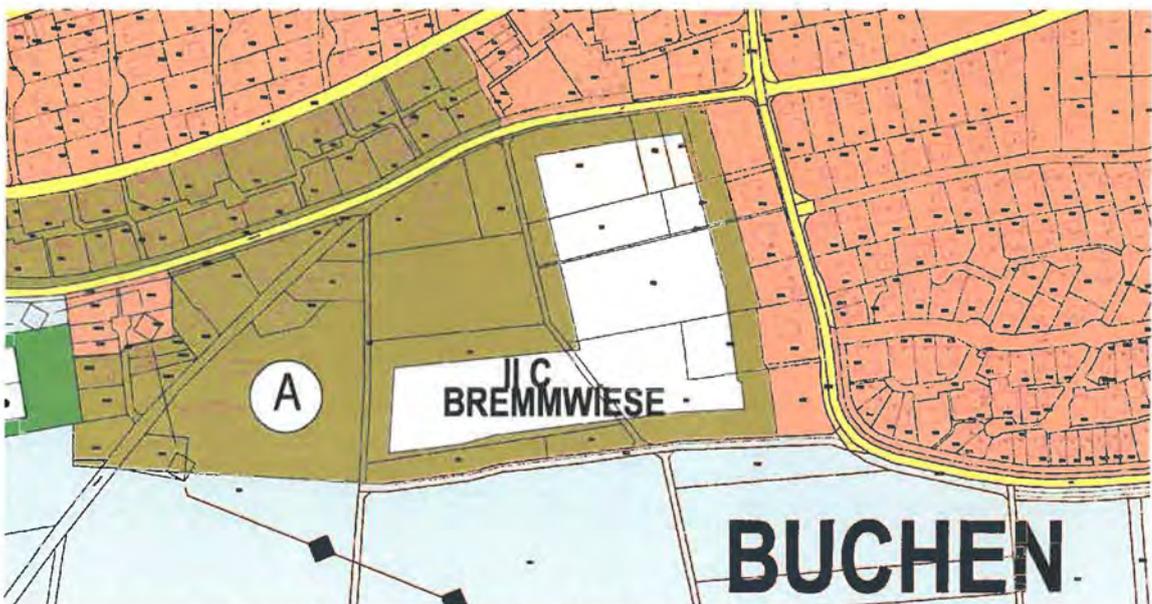


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Buchen)

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor, für die eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig ist. Dadurch soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage gewährleistet und dabei aber auch der Nutzung eines Mischgebiets Rechnung getragen werden

Im Plangebiet wird durchgängig eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, damit eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage erreicht wird. Die gewählten Höhenfestsetzungen stellen dabei sicher, dass in dem bewegten Gelände städtebaulich unerwünschte überhohe dreigeschossige talseitige Gebäudeansichten nicht entstehen können.

Um eine attraktive Eingangssituation zu schaffen, werden die beiden Gebietszufahrten im Norden und Südosten durch eine einseitige Baumreihe sowie einem Kreisverkehrsplatz gestalterisch betont. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über drei Ringe und drei Stichwege. Zur Verkehrsberuhigung werden im Straßenraum Längsparkplätze angeordnet.

Im nördlichen Drittel des Plangebiets befindet sich eine von Westen nach Osten verlaufenden Talmulde. Vom parallel verlaufenden Höhenrücken im südlichen Drittel des Plangebiets fällt das Gelände hin zum Graben am südlichen Rand. Die Erschließung und die Anordnung der Baufenster folgen der bewegten Topographie. Die Baugrundstücke und Erschließungsstraßen werden demgemäß überwiegend hangparallel angeordnet. Zur Verbindung der hangparallelen Erschließungsstraßen werden Straßen vertikal zum Hang geführt. Am Westrand und Ostrand sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Baugrundstücke auch vertikal zur Hangneigung angeordnet.

Am Südrand des Plangebiets ist ein ca. 3 m breiter Grünstreifen für einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft und zur Erhaltung des bestehenden Grabens vorgesehen. Des Weiteren dient der Grünstreifen zur Unterhaltung des Grabens. Am Südöstlichen Rand des Plangebiets ist zur Regenwasserentsorgung eine Grünfläche für ein Regenrückhaltebecken geplant.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wurde trotz der Ausweisung eines Mischgebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird die Ver-

wendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.

- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt, dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereiche, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Gebietes gewährleistet.
- Die öffentlichen Grünflächen am Südrand zur Erhaltung und Unterhaltung des bestehenden Grabens und im Südwesten für das geplante Regenrückhaltebecken mit den festgesetzten Anpflanzungen dienen ebenfalls einer Verbesserung des Kleinklimas.
- Garagen mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Das errechnete Retentionsvolumen des Regenrückhaltebeckens wurde erhöht, um bei Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels eine höhere Niederschlagsmenge geregelt ableiten zu können. Unkontrollierte oberflächige Abflüsse bei Starkregenereignissen sollen so vermieden werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Konzept sieht einen Anschluss des Plangebiets im Norden an die K 3917 (Hollerbacher Straße) und im Südosten an die L 585 (Am Ring) vor. Der direkte Anschluss an das klassifizierte Straßennetz wird damit sichergestellt und eine hohe Erschließungssicherheit mit einer gleichmäßigen Verkehrsbelastung erreicht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde auf Anregung des Fachdienst Straßen im Landratsamt die Lage des Anschlusses an die L 585 nochmals Richtung Süden in den Bereich des bestehenden Feldwegeanschlusses verschoben. Die Sichtverhältnisse im

Einmündungsbereich konnten damit nochmals verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Die detaillierte technische Planung für den Neuanschluss werden im weiteren Verfahren eng mit dem RP Karlsruhe abgestimmt. Die Kostentragung von Planung, Bau und Unterhaltung wird über eine Vereinbarung zwischen der Stadt Buchen und dem RP Karlsruhe gesichert.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 6,00 m breite Haupteerschließungsachse mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite, welche das Plangebiet ausgehend von beiden Gebietsanschlüssen bogenförmig durchzieht. Die Eingangssituation wird dabei jeweils durch eine einseitige Baumreihe sowie einem Kreisverkehrsplatz gestalterisch betont. Zusätzlich ergibt sich im Zusammenspiel mit wechselseitig angeordneten Längsparkständen ein verkehrsberuhigender Effekt.

An die Haupteerschließung werden jeweils 3 ver- und entsorgungstechnisch günstige Erschließungsringe angebunden. Sie besitzen eine Gesamtbreite von 6,00 m. Auf die Anordnung von separaten Gehwegen entlang dieser Straßen kann aufgrund der untergeordneten Funktion als Wohnstraßen verzichtet werden. Der Straßenraum stellt sich hier somit als gemischt genutzte Verkehrsfläche dar und wird durch optisch abgesetzte Längsparkstreifen und Senkrechtparkstände gestalterisch gegliedert. Eine Durchgrünung des Straßenraumes wird durch durchgängige Einzelpflanzgebote in der angrenzenden Vorgartenzone der Baugrundstücke sichergestellt. Im westlichen Teilbereich werden die Wohnstraßen noch durch drei kurze Stichwege ergänzt. Diese haben nur reine Anliegerfunktion und sind deshalb mit einer Gesamtbreite von 5,00 m vorgesehen.

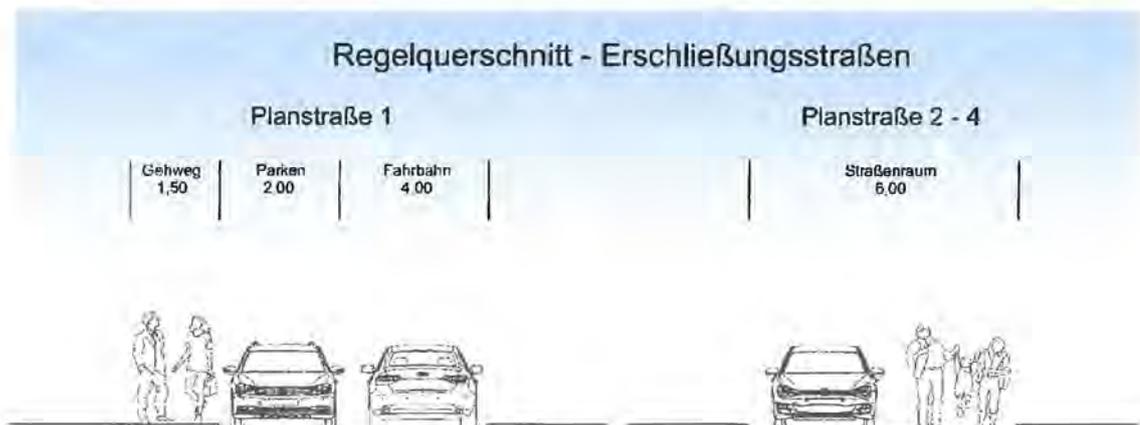


Abb. 5 Regelquerschnitt Erschließungsstraße (Quelle: Eigene Darstellung)

Drei Fuß- bzw. Gehwegverbindungen stellen die fußläufige Verknüpfung mit dem angrenzenden Siedlungsbereich einerseits und dem angrenzenden Landschaftsraum andererseits her: Im Süden erfolgt am Gebietsrand eine Anbindung über den dort verlaufenden Wassergraben an das angrenzende Wirtschaftswegenetz. Im Norden wird der innergebietliche Gehweg entlang der Hollerbacher Straße bis zur Kreuzung mit der Straße "Am Ring" fortgeführt und im Südosten verknüpft ein Fußweg das Gebiet mit dem großzügigen Fuß- und Radwegenetz entlang der L 585 am südlichen Stadtrand von Buchen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt vollständig im Trennsystem. Das nachfolgend erläuterte Konzept zur Regenwasserbeseitigung wurde bereits mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt abgestimmt:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird komplett dem südlich angrenzenden Graben zugeführt. Durch einen übertiefen Regenwasserkanal im Bereich der Planstraße 2 kann dabei auch das nördliche Teilgebiet, welches mit seiner muldenartigen Topographie bisher in Richtung Siedlungsbestand im Nordwesten entwässert, angeschlossen werden. Es ergibt sich damit eine Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation im Bereich der Straße "Am langen Graben" und eine Verringerung der Überflutungsgefahr für die an den nördlichen Graben angrenzende Wohnbebauung.

Vor Einleitung in den Vorflutgraben im äußersten Südosten erfolgt eine Rückhaltung in einem naturnah gestalteten Erdbecken an der Gebietszufahrt. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Das errechnete erforderliche Rückhaltevolumen von 500 m³ wird zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse nochmals um ca. 100 - 200 m³ erhöht. Die Bemessung erfolgte durch das Büro Mohn Ingenieure aus Karlsruhe in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

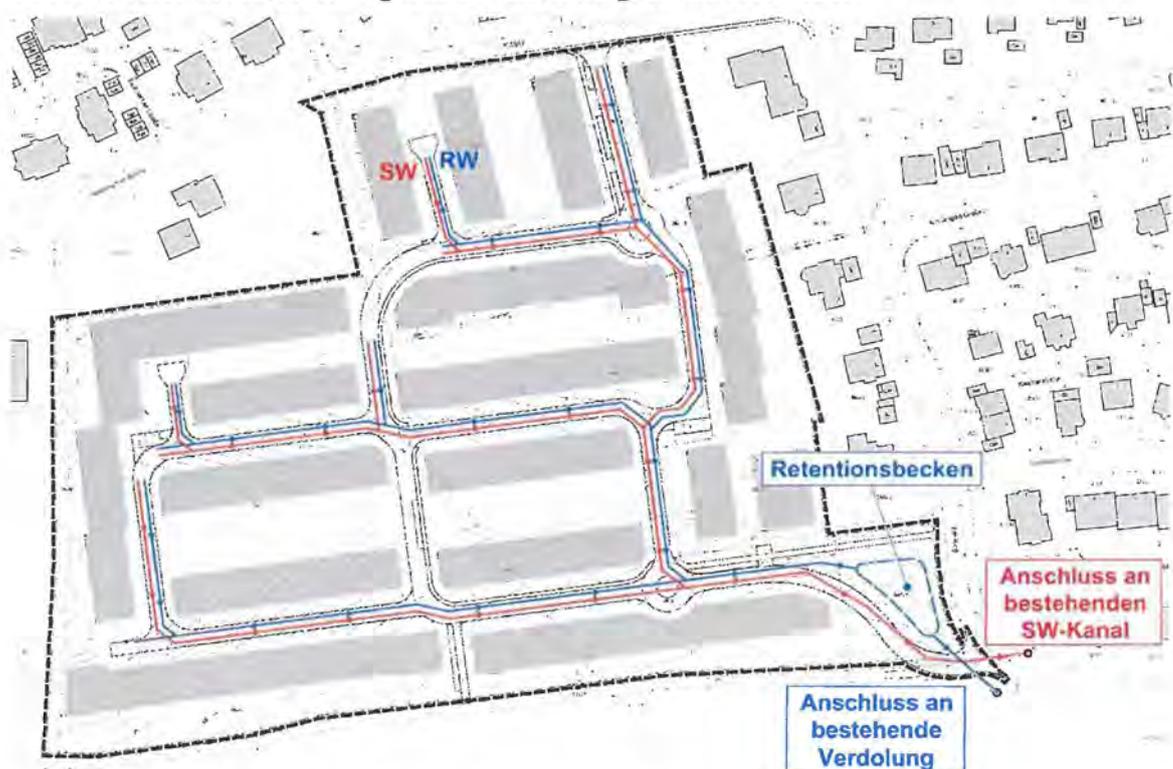


Abb. 6 Entwässerungskonzept (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Schmutzwasser soll über Sammelleitungen im Freispiegel auch komplett Richtung Südosten geführt und an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der L 585 (Am Ring) angeschlossen werden. Die hydraulische Nachweisführung für die bestehende Mischwasserkanalisation wird parallel zum weiteren verfahren durch IFK-Ingenieure erstellt.

Die Wasserversorgung kann problemlos über die Erweiterung des bestehenden Netzes erfolgen. Die gewählte Erschließungskonzeption ermöglicht die Bildung von versorgungstechnisch günstigen Ringschlüssen. Der Wasserdruck und das Wasserangebot sowie die Löschwasserversorgung für das Gebiet sind ausreichend.

Die Versorgung mit Strom wird durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze der angrenzenden Wohngebiete hergestellt. Sie erfolgt über die Stadtwerke Buchen. Im Baugebiet wird hierfür eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation in zentraler Lage vorgesehen. Für mögliche weitere leitungsgebundene Versorgungsmedien (Gas, Kabel etc.) erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung eine Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Die Müllentsorgung für das Gesamtgebiet ist über die quartiersbezogenen Erschließungsringe sichergestellt. Für die kurzen, untergeordneten Stichwege wird keine Befahrung mit dem Müllfahrzeug vorgesehen, die Abfallbehälter sind hier bei Abholung an die separat ausgewiesenen Abstellflächen zu bringen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 5,57 ha	100 %
davon:		
Mischgebietsfläche	44.430 m ²	79,6 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Geh-/Fuß-/Feldwege)	8.205 m ²	14,7 %
Verkehrsrün	764 m ²	1,4 %
Öffentliche Grünfläche / Ausgleich	2.361 m ²	4,2 %
Versorgungsflächen	36 m ²	0,1 %

Städtebauliche Kennwerte

Baugrundstücke	66
Durchschnittliche Grundstücksgröße	673 m ²
Öffentliche Parkplätze	24

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Da eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt wird und die Verkehrsbelastung sowie die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen gering gehalten werden soll, werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Durch die aufgelockerte Bebauung soll zudem der Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper in die bewegte Geländetopographie sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch Bezugsebenen (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden. Die jeweils grundstücksbezogen festgesetzten Bezugsebenen werden orientiert am bestehenden Gelände bzw. am geplante Höhenniveau der Straßen definiert. Die darauf aufbauend festgesetzten maximalen Traufhöhen von 6,00 m und maximalen Firsthöhen von 9,00 m erlauben dabei eine zweigeschossige Bebauung. Zum Ausschluss einer dreigeschossigen talseitigen Ansicht in den steileren Hanglagen wird die Bezugsebene dort eng am bestehenden Gelände orientiert festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und dabei aber auch der Nutzung eines Mischgebiets gerecht zu werden, wird eine ab-

weichende Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen soll eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Insbesondere werden in den Abschnitten mit Längsparkern Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Konflikte mit Grundstückszufahrten zu vermeiden.

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

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Zur Erhaltung des Grabens im Süden und zur Gewährleistung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Das Gebüsch und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr zulässig. In der Vegetationsperiode ist bis zu Baubeginn die Fläche regelmäßig zu mähen. Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse Winterquartiere in den genannten Strukturen haben, sind die Arbeiten von einer fachkundigen Person zu begleiten, die unmittelbar vor Beginn der Arbeiten überprüft ob Fledermäuse in den Strukturen hängen.

Auf der Grünfläche im Südosten ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten, um eine geordneten Niederschlagswasserableitung zu gewährleisten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um einen möglichst großen Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst umzusetzen, werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die dabei festgelegte vorrangige Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote dient der Straßenraumeingrünung und somit einer attraktiven Gebietsgestaltung. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.
- Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.
- Zur Durchgrünung des Straßenraums und der hinteren Gartenfläche werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.
- Zur Gestaltung des Gebietsauftaktes im Südosten und zur Durchgrünung des Straßenraums werden auf den Verkehrsgrünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Für die Gestaltung des Gebietsauftaktes im Norden wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.
- Zur Durchgrünung des Plangebiets ist die Grünfläche östlich der Versorgungsanlage mit Landschaftsrasen einzusäen und mit 2 gebietsheimischen Bäumen zu bepflanzen.
- Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang des GOP sind zu beachten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Anpassung an die bewegte Geländetopographie und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Stadtrandlage:

Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen. Dabei sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig. In Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung zur Dachfarbengestaltung wird die Zulässigkeit der Farbgebung von Dächern festgesetzt. Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Ebenso werden zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier Festsetzungen zur Ausformung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, u.a. sind Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Regelungen zu Werbeanlagen

Aufgrund der Nutzung als Mischgebiet und der damit verbundenen möglichen Wohnnutzung sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedigungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedigungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedigung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) nur standort-heimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.3 zulässig.

Bei lebenden Einfriedigungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Regelungen zu Geländeänderungen

Zur Vermeidung von Geländeverunstaltungen durch Erdabtragung oder Aufschüttungen wurden diese Anlagen in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls unter Bewertung der Hangtopographie begrenzt.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen und können daher nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung - Simon ausgearbeitet. Des Weiteren wurde durch das Büro ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen fassen sich wie folgt zusammen:

Das Plangebiet umfasst Acker-, Wiesen- und Ruderalflächen, eine Feldhecke mit zwei anschließenden Bäumen, eine Gartenfläche mit Streuobstbestand und Heckengehölzen und zwei nicht ständig wasserführende Gräben. Entlang des südlichen Grabens wachsen verschiedene Gehölze.

Die besonders geschützte „Feldhecke südwestlich Buchen südlich der K 3917“ liegt im Geltungsbereich und geht durch die Ausweisung des Mischgebietes verloren. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in deutlicher Entfernung.

In den überbaubaren Flächen und denen die für die Erschließung versiegelt werden verliert der Boden sämtliche Bodenfunktionen. In den nicht überbaubaren Flächen und den Grünflächen wird er durch Bodenumgestaltung teilweise erheblich beeinträchtigt. Im südlichen Randstreifen können die Bodenfunktionen aber vollständig erhalten bleiben.

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Schutzgut wird dadurch erheblich beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung gehen auch Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Durch ihre geringe Wertigkeit für das Schutzgut entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Schutzgüter Oberflächenwasser, Landschaftsbild, Mensch, Klima und Luft, die Biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Festsetzungen zur Bepflanzung zum großen Teil ausgeglichen werden. Nach dem Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein Kompensationsdefizit von **12.079 Ökopunkten**.

Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von **203.504 Ökopunkten** auszugleichen. Dies ist nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von **215.583 Ökopunkten**, das durch die im Grünordnerischen Beitrag (siehe Anlage 4a) und nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen wird.

Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Anpflanzungen im Gebiet landschaftsgerecht wiederhergestellt. In den Übergangsbereichen zur freien Landschaft wird der Gebietsrand durch Erhaltung und festgesetzte Anpflanzungen zusätzlich eingegrünt.

Der Ausgleich des verbleibenden Defizits soll mit folgenden Maßnahmen umgesetzt werden. Die Maßnahmenbeschreibungen sind im Grünordnerischen Beitrag in Kapitel 6.2.3 aufgeführt.

1. Pflanzung einer Feldhecke am Westrand des Flst. Nr. 9570/1: Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 8.500 ÖP.
2. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 1 auf dem Flst. Nr. 1781: Entwicklung eines fehlenden Ufergehölzstreifen. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 42.700 ÖP.
3. Umwandlung Grünland in Nasswiese des Flst. Nr. 1814: Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 22.400 ÖP.
4. Umbau Christbaumkultur in extensives Grünland des Flst. Nr. 1822: Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 21.900 ÖP.
5. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 2 auf dem Flst. Nr. 1772: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 9.900 ÖP.
6. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 3 auf dem Flst. Nr. 1763: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 9.900 ÖP.
7. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 4 auf dem Flst. Nr. 1762: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 27.000 ÖP.
8. Gewässerrandstreifen östlich der Morre 1 auf dem Flst. Nr. 1826: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 24.300 ÖP.
9. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 5 auf dem Flst. Nr. 1742: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 13.180 ÖP.
10. Gewässerrandstreifen westlich der Morre 6 auf dem Flst. Nr. 1523: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 30.500 ÖP.
11. Gewässerrandstreifen östlich der Morre 3 auf dem Flst. Nr. 1387: Entwicklung eines Hochstaudenflur. Die Maßnahme wird zeitnah umgesetzt und führt zu einer Aufwertung um 26.100 ÖP.

Die beschriebenen Maßnahmen entlang der Morre bewirken eine Aufwertung von insgesamt 227.880 Ökopunkten. Davon werden 207.083 Ökopunkte den verbleibenden Eingriffen durch den Bebauungsplan „Bremmwiese“ zugeordnet.

Von der Maßnahme Nr. 10 „Gewässerrandstreifen östlich der Morre 3“ verbleiben 20.797 Ökopunkte, die dem Ökokonto der Stadt Buchen gutgeschrieben werden.

Details können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung - Simon erarbeitet. Es ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhang IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd des Baufeldes in der Vegetationsperiode bis Baubeginn
- CEF-Maßnahme: Installation von Nistkästen und -höhlen

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 6.1).

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Haupterwerbsbetrieb. Dort werden ca. 400 Jung- und Mastrinder gehalten und eine Biogasanlage betrieben. Der Betrieb hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebiets als Mischgebiet ist keine Beeinträchtigung des Betriebes bzw. keine Einschränkung der künftigen betrieblichen Entwicklung

verbunden. Es ergibt sich keine Verschlechterung zum Ist-Zustand, da im Nahfeld der Hofstelle bereits die im Bebauungsplan "XIV - Limbacher Weg" festgesetzten Mischgebiete zu beachten sind.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen ist mit keinen erheblichen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet von den benachbarten Straßen K und L 585 zu rechnen.

7.4 Verkehr

Durch Schaffung zweier direkter Anbindungen des Baugebietes an das klassifizierte Straßennetz wird eine gleichmäßige und verträgliche Verteilung des baugebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehrs erreicht. Es ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen oder verkehrlichen Konflikten durch den gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

7.5 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit zwei bestehenden Entwässerungsgräben im bzw. am Rand des Plangebietes wurden bei der Planung der Gebietsentwässerung auf die Aspekte Regen- und Hochwasserableitung besonderen Wert gelegt.

Der komplette Einzugsbereich des nördlichen Entwässerungsgrabens wird dabei über mehrere Regenwasserkanäle erfasst und zur zukünftigen Entwässerung nach Süden zum Graben am Gebietsrand geführt. Vorgeschaltet erfolgt eine Rückhaltung, die zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse gezielt über die übliche Bemessung hinaus nochmals um 100 m³ erhöht wird (s. dazu im Detail Kapitel 5.2).

Ergänzend erfolgt ein allgemeiner Hinweis an künftige Bauherren auf die Vorsorgepflichten gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

8. Angaben zur Planverwirklichung

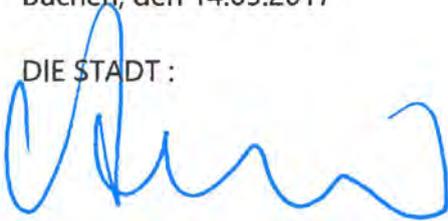
Das Bebauungsplanverfahren soll im 1.Quartal 2017 abgeschlossen werden und der Erschließungsbeginn in der ersten Jahreshälfte 2017 erfolgen. Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist Mitte 2018 zu rechnen.

Die Erschließungsplanung inklusive Kostenermittlung für das Baugebiet wird momentan parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

Aufgestellt:

Buchen, den 14.03.2017

DIE STADT :



DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak / Glaser
Eisenbahnstraße 25, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

