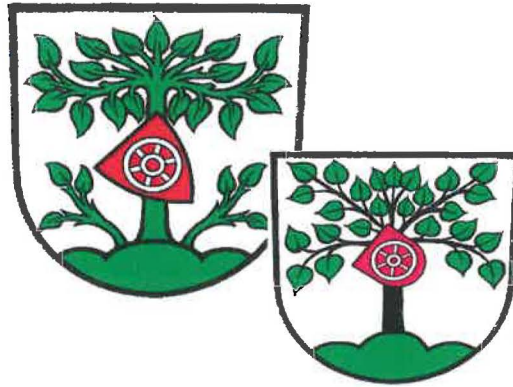


Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan

" Ober und Unter der Pfarrwiese "

Gemarkung Götzingen

1. Änderung

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 27. April 1977 sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Buchen, den 28.02.2014

Anlage 2 I.

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
sowie den Erlaß örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

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)

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

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

1.1 "Dorfgebiet" (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind

- 1.1.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 1.1.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- 1.1.3 sonstige Wohngebäude,
- 1.1.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 1.1.5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.1.6 sonstige Gewerbebetriebe,
- 1.1.7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.1.8 Gartenbaubetriebe,
- 1.1.9 Tankstellen

1.2 Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

- 2.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 2.1.3 Tankstellen,
- 2.1.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 2.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 2.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.0 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und Abs.16 und 20 BauNVO)

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 bzw. 0,8. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 bis 1,2. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

3.3 Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

3.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt, es gilt:

Traufhöhe	-	6,50 m
Firsthöhe	-	10,00 m

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

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

4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Für die Stellung der baulicher Anlagen gilt:

Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

5.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (auch Obstbäume) bzw. Hecken (innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss) auszuführen.

6.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6.1 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis 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 Neckar-Odenwald-Kreis 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 Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

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

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächliche Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchzuführen 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 Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Hinweis: Auf das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), das Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) und die Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

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

6.3 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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch in Gebieten gem. § 30 und 34 BauGB an die Zulassungsvoraussetzungen des § 78 (3) WHG geknüpft sind, wonach Anlagen in Üsg. nur genehmigt werden können, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen,
- b. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d. die Anlage hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Außerdem verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren (ArGe Bau), der Bund- Ländergemeinschaft (LAWA), sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO).

6.4 Schutz von 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 sind zu vermeiden.

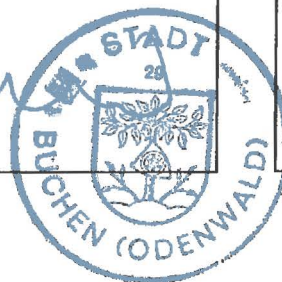
Buchen, den 28.02.2014

Für die Stadt Buchen:


Roland Burger,
Bürgermeister

Für die Planaufstellung:


Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadt Buchen, Technische Dienste



Festsetzungen zur 1. Bebauungsplanänderung " Ober und Unter der Pfarrwiese "

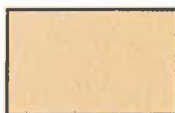
Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauG vom 27.08.1 (BGBl S.2141)
- b) Baunutzungsverordnung (BauN' vom 23.01.1 (BGBl S.127 ff)
- c) Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1 (BGBl 1995 Nr.24 S.617)
- d) Planzeichenverordnung (Planz' vom 18.12.1 (BGBl 1991 I S.58)

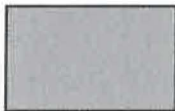
1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Dorfgebiet

(§ 5 BauNVO)

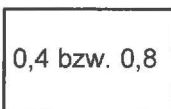


Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

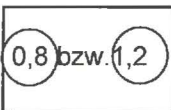
2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 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)

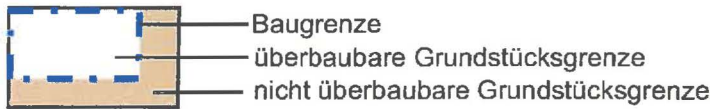


Offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenze

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



5.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



7.0 Sonstige Festsetzungen / Darstellungen

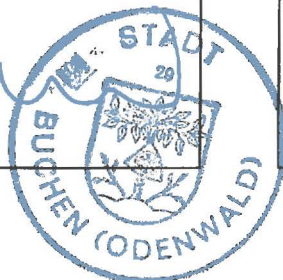
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Buchen, den 28.02.2014

Für die Stadt Buchen:

Roland Burger,
Bürgermeister



Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadt Buchen, Technische Dienste

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 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 Dachneigung

Dachneigung entsprechend Einschrieb in den Nutzungsschablonen.
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 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.

4.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

H i n w e i s : Bei Einzäunungen und Anpflanzungen ist der nach dem Nachbarrecht von Baden - Württemberg erforderliche Abstand einzuhalten.

5.0 Werbeanlagen

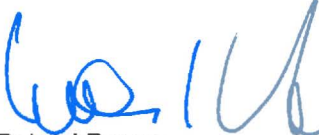
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

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

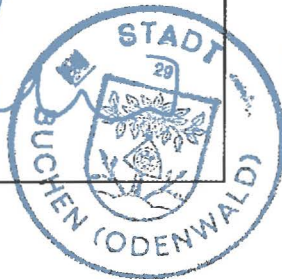
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Buchen, den 28.02.2014

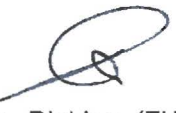
Für die Stadt Buchen:



Roland Burger,
Bürgermeister



Für die Planaufstellung:



Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadt Buchen, Technische Dienste