

STADT BUCHEN



Gemarkung Buchen

" Unterer Hainstadter Weg "

FASSUNG VOM 04.09.2022

Ausgefertigt

Planverfasser

Buchen, den 04.09.2022

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
	2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
	2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	4
	2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
	2.2.1 Grundflächenzahl.....	4
	2.2.2 Geschossflächenzahl.....	5
	2.2.3 Vollgeschosse.....	5
	2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen.....	5
	2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
	2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen.....	6
	2.3.1 Offene Bauweise.....	6
	2.3.2 Baugrenze.....	6
	2.3.3 Stellung baulicher Anlagen.....	6
	2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	6
	2.4.1 Stellplätze.....	6
	2.4.2 Garagen.....	6
	2.4.3 Nebenanlagen.....	6
	2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
	2.5.1 Wohneinheiten.....	6
	2.6 Verkehrsflächen.....	7
	2.6.1 Verkehrsfläche.....	7
	2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
	2.7.1 Bodenschutz.....	7
	2.7.2 Grundwasser.....	7
	2.7.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung.....	7
	2.7.4 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen.....	8
	2.7.5 Artenschutz.....	8
	2.7.6 CEF-Maßnahmen.....	8
	2.7.7 Ausgleichsmaßnahmen.....	8
	2.7.8 Vermeidungsmaßnahmen.....	8
	2.7.9 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.....	9
	2.7.10 Oberflächenbefestigung.....	9

2.7.11	Anfallendes Oberflächenwasser.....	9
2.7.12	Getrennte Regenwasserableitung.....	9
2.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
2.8.1	Anpflanzen von Bäumen.....	10
2.9	Bauliche, sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen	10
2.9.1	Insektenschonende Beleuchtung.....	10
	HINWEISE.....	10
3.1	Entdeckung von Funden.....	10
3.2	Antreffen von Fremdmaterialien/Altlasten.....	10
3.3	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	10
3.4	Regenerative Energiesysteme.....	11
3.5	Grundwasserfreilegungen.....	11
3.6	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke.....	11
3.7	Beleuchtungskörper.....	11
3.8	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen.....	11
3.9	Brauchwasseranlagen.....	12
3.10	Baugrunduntersuchungen.....	12
3.11	Grünpflege.....	12
3.12	Starkregenereignisse.....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	12
4.1	Dächer.....	12
4.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude.....	12
4.1.2	Dachaufbauten und –einschnitte.....	13
4.1.3	Dacheindeckung.....	13
4.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
4.3	Niederspannungsfreileitungen.....	13
4.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	13
4.5	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen.....	14
4.6	Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	14
4.7	Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	14
4.8	Werbeanlagen.....	15
4.9	Drainagen.....	15
4.10	Ordnungswidrigkeiten.....	15
5.0	ARTEN- UND SORTENLISTE.....	16

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT BUCHEN, "UNTERER HAINSTADTER WEG"

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 19 BauNVO)

2.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.2.4.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf maximal 7,00m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäudevor- und rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer max. Dachneigung von 0° - 2° bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenbegrenzung (Attika).

2.2.4.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe das Maß von der bis zur Oberkante der geneigten Dachhaut.

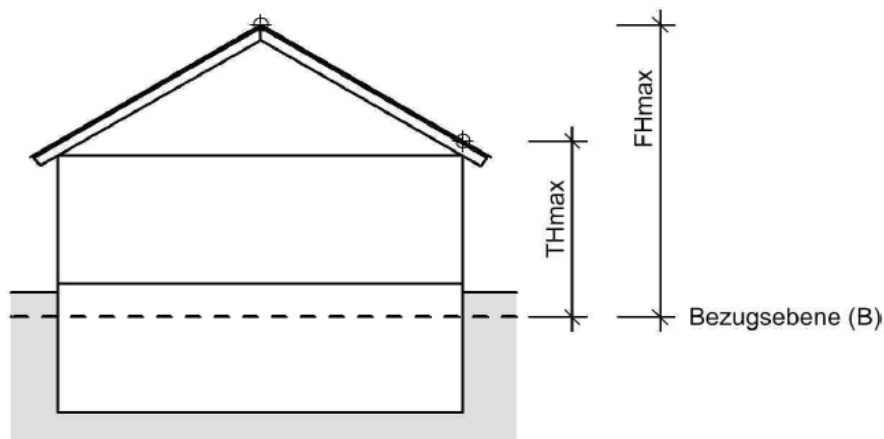
2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Situation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt.

Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln.

Diese dürfen abweichend vom Bezugspunkt festgelegt werden, sofern dabei die maximale First- und höhe nicht überschritten werden.

Erläuterungsskizzen zur Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet:



2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

2.3.2 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs.6 LBO ist zulässig.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max.10,00 m betragen. Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Der Abstand von Garagenvorderfront zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 4,00 m betragen, im Falle sonstiger Garagenseiten mindestens 1,00 m.

2.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m³ sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen. Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.5.1 Wohneinheiten

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

2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Verkehrsfläche

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindliche Richtlinien für die Ausführung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7.1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

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

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

2.7.2 Grundwasser

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

2.7.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2.7.4 Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

2.7.5 Artenschutz

Beginnen die Bauarbeiten zwischen Mitte Februar und vor Anfang August, sind Maßnahmen notwendig, um Bruten der Feldlerche zu verhindern. Dafür wird ab Mitte Februar auf die Südwestecke des Plangebiets ein Pfosten (Endhöhe 1,5 m) aufgestellt, der oben mit Flutterbandstreifen versehen ist.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, wird die Vorgehensweise unter Ziffer 2.7.8 festgesetzt.

Die Hecke (Biotop-Nr. 1-6422-225-0192) am östlichen Rand des Plangebietes wird mit einem entsprechend freizuhaltenden Puffer (5m) zum Erhalt festgesetzt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG darf das genannte Biotop weder zerstört noch in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

2.7.6 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen werden nicht notwendig.

2.7.7 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der westlichen Wegböschung werden zusätzlich weitere Maßnahmen getroffen:

- Lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Belassen von Altgras am Rand der Gehölze
- Anlegen von zwei Totholzhaufen
- Anlegen eines steinigen, vegetationsarmen Bereichs auf der Böschung oder alternativ eines Steinkorbs am Fuß der Böschung

Auf dem Flst. Nr.4134 wird eine Brach- bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Wiesenfläche mit der Flst. Nr. 10600, Gemarkung Buchen wird von einer artenarmen Fettwiese zu einer artenreichen Mageren Flachland-Mähwiese entwickelt. Die Flächen werden 2-mal jährlich gemäht. Der erste Schnitt erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Anfang – Mitte Juni). Das Mähgut wird als Futter, zur Silage oder Heugewinnung genutzt. Der zweite Schnitt ist freigestellt. Frühestens ab dem 5. Jahr kann eine Düngung entsprechend der Bewirtschaftungsempfehlung für FFH-Mähwiesen erfolgen. Die Maßnahme dient zum Ausgleich der Mageren Flachland-Mähwiese im östlichen Bereich des Plangebietes (2.100m²).

2.7.8 Vermeidungsmaßnahmen

- Das Gebüsch auf der westlichen Wegböschung wird, soweit zum Ausbau des Wegs erforderlich, zwischen dem 1.10 und dem 28.2 gefällt, bzw. auf den Stock gesetzt. (vgl. Vögel).

Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Astwerk und weiteres Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen.

- Die entfallenden Lebensstättenflächen entlang des Wegs werden bis Ende Februar möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle sonstigen, Deckung bietenden Strukturen (Holz, Steine, etc.) werden abgeräumt.

Die Flächen sollen dabei nicht oder nur bei Frost befahren werden.

- Ab Anfang April werden die entfallenden, als Lebensstätten gekennzeichneten Flächen mit

Folien abgedeckt.

- An der Grenze der Lebensstättenflächen werden Reptilienzäune aufgestellt. Die Umzäunung der Lebensstätte östlich des Wegs wird nach Norden hin offengelassen. Auf der westlichen Wegböschung wird nur ein Reptilienzaun an der Grenze zwischen Weg und Böschung aufgestellt. Auch entlang der zum Erhalt festgesetzten Feldhecke an der Ostgrenze wird am Rand der gekennzeichneten Lebensstätte ein nach Norden hin offener Reptilienzaun gestellt.

- Ohne Deckung werden die Flächen für Zauneidechsen uninteressant und sie wandern, sobald sie aus der Winterstarre erwachen, in die angrenzenden Lebensstätten außerhalb des Plangebiets im Norden oder westlich des Wegs ab. Das Ende der Winterruhe ist witterungsabhängig. Die Vergrämuungsmaßnahmen sind mindestens 3 Wochen außerhalb der Winterruhe vorzunehmen und durch fachkundiges Personal zu begleiten.

- Nach ca. 3-4 Wochen, der genaue Zeitpunkt hängt von der Witterung ab, werden die Lebensstätten entlang des Wegs abgeräumt. Die Reptilienzäune werden entfernt, die Folien abgedeckt, die Wurzelstubben des gefälltten Gebüschs auf der westlichen Wegböschung und der ehemaligen Hecke östlich des Wegs gezogen und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden abgeschoben. Die Lebensstätte östlich des Wegs wird dabei sukzessive in Süd-Nord-Richtung abgeräumt und die Lebensstätte auf der westlichen Wegböschung vom Weg aus in Richtung Westen. Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet, die ggf. auftauchende Zauneidechsen einfangen und in die nördlich und westlich angrenzenden, nicht von den Baumaßnahmen beeinträchtigten Lebensstätten verbringen.

- Um ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen in die Baufläche zu verhindern, wird an der nördlichen Plangebietsgrenze von dem bereits bestehenden Zaun entlang der Lebensstättenfläche im Osten bis zum Weg ein weiterer Reptilienzaun aufgestellt. Auch auf der westlichen Wegböschung wird an der Grenze zu der außerhalb des Plangebiets erhalten bleibenden Lebensstätte im Norden ein Zaun gestellt. Die Zäune bleiben bis zum Ende der Bauarbeiten bestehen.

2.7.9 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

2.7.10 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fußwege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

2.7.11 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

2.7.12 Getrennte Regenwasserableitung

Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasser-bewirtschaftung wird empfohlen.

2.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.8.1 Anpflanzen von Bäumen

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je Grundstück ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10 – 12 cm haben. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden.

2.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen

Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.9.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird. Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Antreffen von Fremdmaterialien/Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3.3 Beachtung Bodenschutzgesetz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) 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).

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustellen-einrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

3.4 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.5 Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. 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 wasserrechtliche Erlaubnis gem. §43 WG ist zur Weiterführung der Arbeiten dann erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.6 Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

3.7 Beleuchtungskörper

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

3.8 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

3.9 Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Buchen anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

3.10 Baugrunduntersuchungen

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

3.11 Grünpflege

Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

3.12 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten. Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 357), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313).

4.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

4.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0°-42° festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.
Flachdächer bei nicht erdüberdeckten Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

4.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

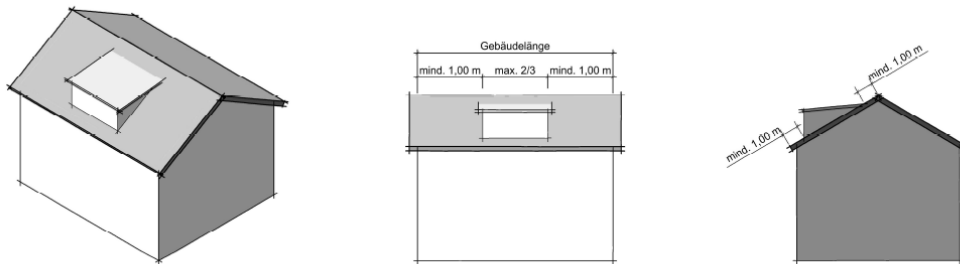
Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Erläuterungsskizze Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



4.1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

4.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas oder Massivbauweise zulässig.

4.3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

4.5 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer 5.0 auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Darüber hinaus sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 4.8 zulässig.

4.6 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung (im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern dürfen zusammen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

4.7 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

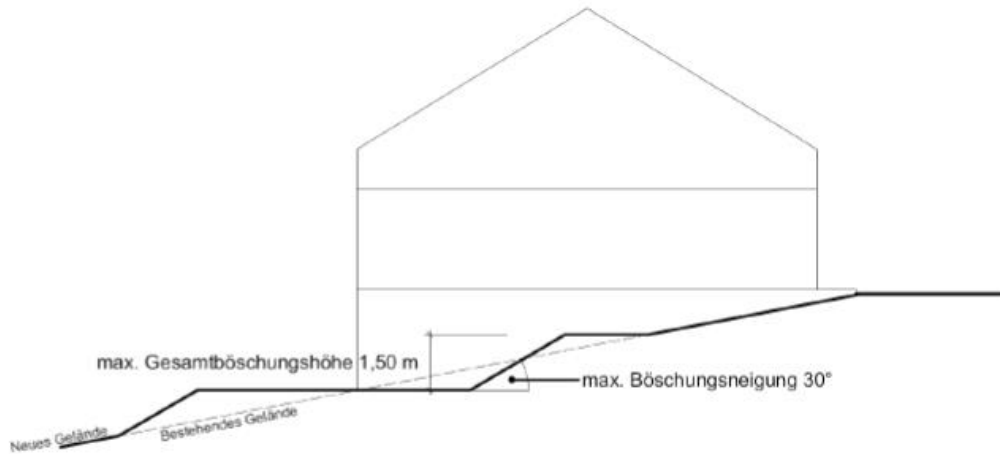
Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungsanforderungen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:



4.8 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m² Größe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

4.9 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich keine Drainagen verbaut werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, insbesondere Hausdrainagen, sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten. Drainagen zur Erstellung von Baukörpern sind temporär an die Regenwasserleitung anzuschließen.

Diese Drainagen sind von der zuständigen Behörde prinzipiell genehmigen zu lassen.

4.10 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt

5.0 ARTEN- UND SORTENLISTE

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	●	
Betula pendula (Hängebirke) *			●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●		
Populus tremula (Espe) *		○	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●	○
Prunus spinosa (Schlehe)	●		
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●		
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●		
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Salix cinerea (Grauweide)	○		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus domestica (Speierling)			●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●	●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●	

● gut geeignet

○ bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Fettwiese
Regenrückhaltebecken	Ufermischung für wechselfeuchte Standorte
Verkehrsgrün	Kräuterreicher Landschaftsrasen

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das "Süddeutsche Hügel- und Bergland" sein.