

STADT BUCHEN



Bebauungsplan „Rinschbachtalblick“

Gemarkung Götzingen

Textlicher Teil:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Satzung

Planungsstand: September 2023

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch
Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 22.02.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 13.04.2021
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 09.02.2022 / 23.03.2023
4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB am 23.05.2022 – 01.07.2022
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss am 27.03.2023
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 BauGB

Bekanntmachung:

Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung vom 10.05.2023 – 16.06.2023
Erneute Auslegungsfrist vom 09.10.2023 – 14.11.2023
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

Inhalt

Anlage: 3.....	1
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1 Allgemeines Wohngebiet	5
2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1 Grundflächenzahl.....	5
2.2 Geschossflächenzahl.....	5
2.3 Vollgeschosse	5
2.4 Höhe der baulichen Anlagen.....	5
2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert. 6
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen.....	6
3.1 Offene Bauweise.....	7
3.2 Baugrenze.....	7
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.1 Stellplätze	7
4.2 Garagen	7
4.3 Nebenanlagen.....	7
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.1 Wohneinheiten	8
6. Verkehrsflächen	8
6.1 Verkehrsfläche	8
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.1 Bodenschutz	8
7.2 Grundwasser.....	8
7.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung	8
7.4 Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen	9
7.5 Artenschutz	9
7.6 CEF-Maßnahmen.....	9
7.7 Vermeidungsmaßnahmen.....	9
7.8 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	10
7.9 Oberflächenbefestigung	10
7.10 Anfallendes Oberflächenwasser	10
7.11 Getrennte Regenwasserableitung	10
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
8.1 Anpflanzen von Bäumen.....	11
9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen	11
9.1 Insektenschonende Beleuchtung.....	11

II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	12
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
2.	Niederspannungsfreileitungen	13
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
4.	Einfriedungen und Stützmauern.....	13
5.	Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	14
6.	Werbeanlagen.....	14
7.	Drainagen	14
8.	Ordnungswidrigkeiten	15
III.	HINWEISE	15
IV.	ARTEN- UND SORTENLISTE	20

Hinweis:

Um die erneute Prüfung zu erleichtern, sind die textlichen Überarbeitungen und Ergänzungen sind kursiv dargestellt!

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

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,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

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

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 bzw. 1,2.

2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 bzw. 3 festgelegt.

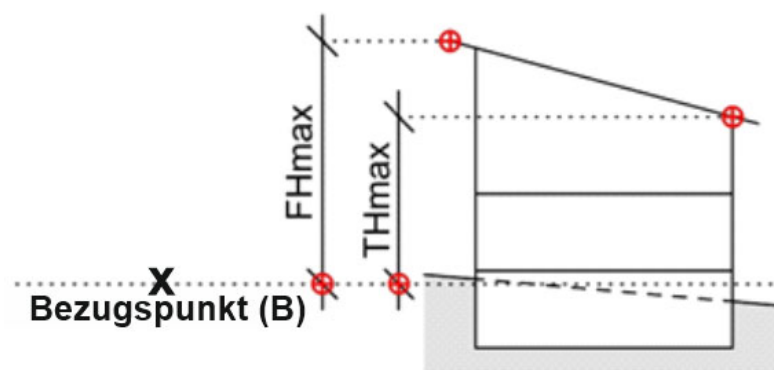
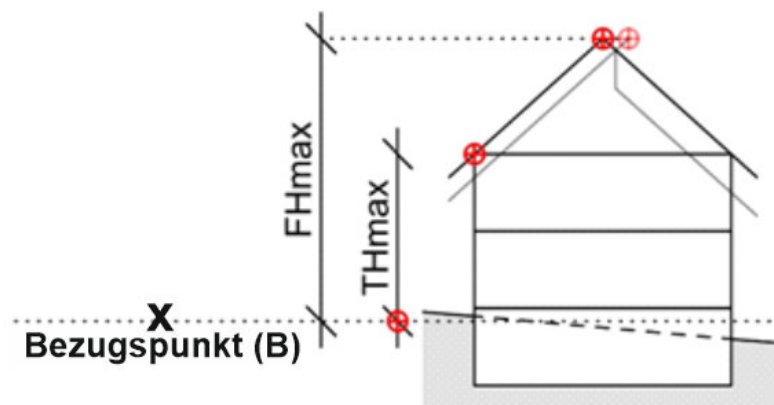
2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) das Maß vom festgelegten Bezugspunkt (B) bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen). Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß vom festgelegten Bezugspunkt (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäudevor- und rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

Erläuterungsskizzen:

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt



Der festgesetzte Bezugspunkt (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Situation. Er wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Er ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend vom Bezugspunkt festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22–23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

O = Offene Bauweise

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und 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.

4.2 Garagen

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

4.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m² zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Wohneinheiten

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

Im Bereich der möglichen III-geschossigen Bebauung werden die Zahl der Wohnungen auf max. 6 je Gebäude festgelegt.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsfläche

Innerhalb des Bebauungsplanes sind ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

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.

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.

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.

7.5 Artenschutz

Die Bäume und sonstigen Gehölze in den Bau-, Verkehrs- und Spielplatzflächen sind vor dem Baubeginn im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzufahren.

Von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn sind die Flächen alle zwei Wochen zu mähen.

7.6 CEF-Maßnahmen

Als Ersatz für die verlorengehenden Brutmöglichkeiten werden

- 1 Nisthöhle für Meisen, Fluglochweite 32 mm
- 1 Nisthöhle für Meisen, Fluglochweite 26 mm
- 2 Starenhöhle, Fluglochweite 45 mm
- 2 Nischenbrüterhöhlen für den Gartenrotschwanz

in der Umgebung des Plangebietes aufgehängt. Alle Kästen sollten ausreichend Kleinräuberschutz bieten.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert.

Die Aufhängepunkte werden beim Aufhängen dokumentiert und der UNB übermittelt. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen im Herbst, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt gesichert.

7.7 Vermeidungsmaßnahmen

Stadt Buchen, Stadtteil Götzingen; Bebauungsplan „Rinschbachtalblick„

Die Bäume und sonstigen Gehölze in den Bau-, Verkehrs- und Spielplatzflächen sind vor dem Baubeginn im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzufahren.

Vor Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn sind die Flächen alle zwei Wochen zu mähen.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 Anfallendes Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung vorzusehen. Auf die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung mit Nutzung wird besonders hingewiesen.

Gefährdete Gebiete sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen und Wällen wird empfohlen.

Eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches / Erdgeschoßfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) wird befürwortet.

7.11 Getrennte Regenwasserableitung

Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

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

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.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

II. 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).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 25° - 50° festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachformen zulässig. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

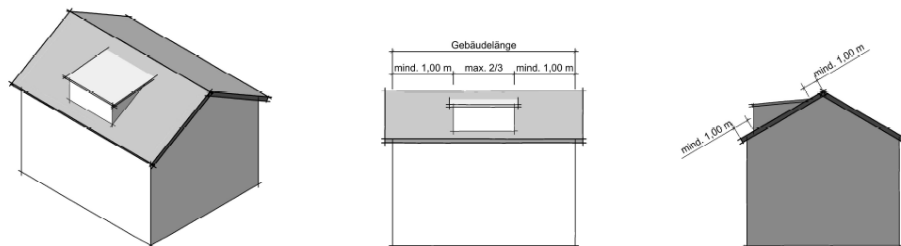
1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

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:



1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

1.4 Fassaden

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.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind *soweit als möglich zu vermeiden*.

3. 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.

5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen und Stützmauern 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 IV. auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

5.2 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

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. 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.

6. Geländeveränderungen, 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 Geländeverhältnisse 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 Angleichungserfordernissen 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.

7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind im Baugebiet unzulässig.

8. 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.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

III. HINWEISE

1 Entdeckung von Funden

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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. Bodenschutz

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.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des § 3 Abs.4 LKreiWiG ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben (§ 3 Abs.3 LKreiWiG). Die Frage des Erdmassenausgleiches ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen bzw. im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Für nicht verwendbare Aushubmassen (anfallender überschüssiger Bodenaushub) sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs.4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde im Rahmen der Antragsstellung für das Bauvorhaben zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs bei z.B. geplanten Geländemodellierungen) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (z.B. als Abfallverwertungsmaßnahme außerhalb des Baugebietes) von der Baustelle abgefahren werden müssen (z.B., weil sie aus baubedingten Gründen nicht wiedereingebaut werden können).

Mit dem Boden ist grundsätzlich sparsam und schonend, entsprechend den aktuell geltenden öffentlich-rechtlich Vorgaben, umzugehen. Bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben – v.a. auf die DIN 19639 – verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Regenerative Energiesysteme

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

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

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.

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.

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.

9. Insekten- und fledermausschonende Beleuchtung

Folgende Hinweise werden empfohlen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objektes nur in notwendigem Umfang und Intensität,

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 2.700 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED—Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizonte abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um ein Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

10. 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.

11. Baugrunduntersuchungen

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

12. 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.

13. 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.

IV. 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 Hundsröse)	●	●	
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



Stadt Buchen, Stadtteil Götzingen; Bebauungsplan „Rinschbachtalblick„

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.

Aufgestellt:

Buchen, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

.....

Bürgermeister

.....

Dienstsiegel

.....

Planverfasser