

# Stadt Buchen



Gemarkung

Einbach

Bebauungsplan

" Zeitelfeld "

**einschließlich  
Örtlicher Bauvorschriften**

Buchen, den 05.07.2006

## Anlage 2 I.

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

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

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

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind
- 1.1.1 Wohngebäude,  
1.1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
Nicht zulässig sind
- 1.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.2.2 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
- 2.3 Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

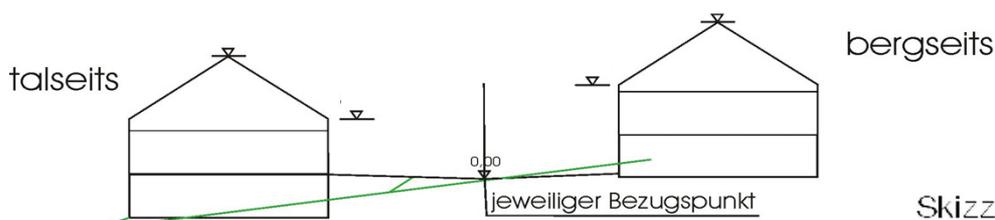
Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;  
weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

- 2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).  
Bezugshöhe für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die im zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück festgelegte Höhe über NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

bergseits -	talseits -
maximale Traufhöhe : 6,20 m	maximale Traufhöhe : 4,20 m
maximale Firsthöhe : 10,20 m	maximale Firsthöhe : 8,20 m

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



3.0 **BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt:

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

4.0 **ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

5.0 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

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

6.0 **NEBENANLAGEN** (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Gebäude nach Nr.1 und 3 sowie Wasserbecken nach Nr.43 des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO zulässig.

7.0 **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

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

8.0 **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 13 BauGB)

Straßenbeleuchtungsmaste, Beleuchtungskörper und Beleuchtungsanschlusskabel sind bis zu ca. 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

9.0 **ENTWÄSSERUNG**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser muss an den dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

Der Oberflächenwasserabfluss ist durch ein getrenntes Leitungssystem möglich.

Drainagewasser von den Grundstücken muss an Ort und Stelle versickern.

10.0 **MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

11.0 **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

11.1 **Bodenschutz**

11.1.1 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und §§ 4 Abs.1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren

Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt, abzustimmen.

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 Baugesetzbuch schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigen Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

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

## 11.2 SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES, DES GRUNDWASSERS UND VON OBERFLÄCHENGEWÄSSERN

- 11.2.1 Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

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

## 11.3 SCHUTZ VOR ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

- 11.3.1 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen.

Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.

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

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

## 12.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

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

### 12.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

#### 12.1.1 Maßnahmen auf den Baugrundstücken

- Das geplante Wohngebiet ist im Norden auf der 7 m breiten Fläche des Grünstreifens mit einer Baumhecke einzugrünen. Es sind 7 Wildobstbäume zu pflanzen, die durch die Anlage einer Hecke verbunden werden (Artenliste s. Anhang).  
Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Pflanzabstand von 4 m zur nördlich angrenzenden Ackerfläche einzuhalten. Niedrigwüchsige Gehölze (<1,80 m Höhe) dürfen bis auf 0,5 m an die Ackerfläche heran gepflanzt werden. Bei höherwüchsigen Straucharten ist die Differenz zwischen ihrer durchschnittlich zu erwartenden Höhe und 1,80 m zum Pflanzabstand den 0,5 m zu addieren. Die anzulegende Baumhecke ist daher in einen Bereich mit höherwüchsigen Sträuchern und Wildobstbäumen in ausreichender Entfernung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche zu untergliedern. Die Sträucher sind, zum Schutz vor Überalterung der Hecke, alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Im Süden und Osten soll die Eingrünung des Gebietes durch die Anlage einer Hecke auf dem 3 - 5 m breiten Grünstreifen erfolgen (Artenliste s. Anhang). Auch die hier zu pflanzenden Sträucher sind, zum Schutz vor Überalterung der Hecke, etwa alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Größe der Fläche: 680 m<sup>2</sup> Baumhecke  
615 m<sup>2</sup> Hecke  
30 m<sup>2</sup> Verkehrsgrün  
Bestand : 440 m<sup>2</sup> Ackerfläche  
840 m<sup>2</sup> junge Ackerbrache  
45 m<sup>2</sup> Ruderalflur und Lagerfläche Erdaushub

- Durch die Anlage von strukturreichen Hausgärten unter Verwendung standortheimischer Gehölze können Ersatz-Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Zudem haben insbesondere hochwüchsige und breitkronige standortheimische Gehölze eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild und das Mesoklima des Baugebietes. Das gleiche gilt auch für das geplante Verkehrsgrün.

**12.1.2** Die internen Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudebezug zu verrichten.

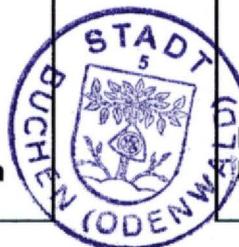
### 13.0 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Da der Eingriff, insbesondere bzgl. der Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist eine externe Kompensationsmaßnahme nötig. Es handelt sich dabei um die bereits gepflanzte Obstbaumreihe an der Straße von Einbach nach Laudenberg. Hier wurden am westlichen Ortsausgang von Einbach am südlichen Straßenrand 24 Obstbäume (=720 m<sup>2</sup>) gepflanzt. Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust sind sie zu ersetzen.

Buchen, den 05.07.2006

Für die Planaufstellung:

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



Für die Stadt Buchen:

  
Dr. - Ing. Hauck,  
Beigeordneter

# Festsetzungen zum Bebauungsplan "Zeitelfeld" Gemarkung Einbach

## II. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:

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

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



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl

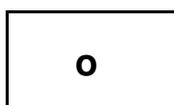
(§ 20 BauNVO)



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

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



offene Bauweise

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

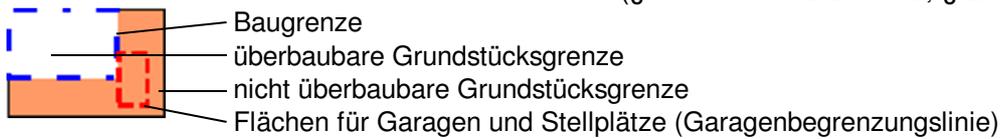


Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

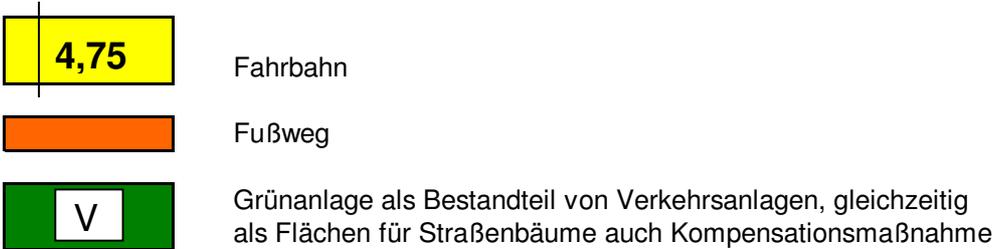
#### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



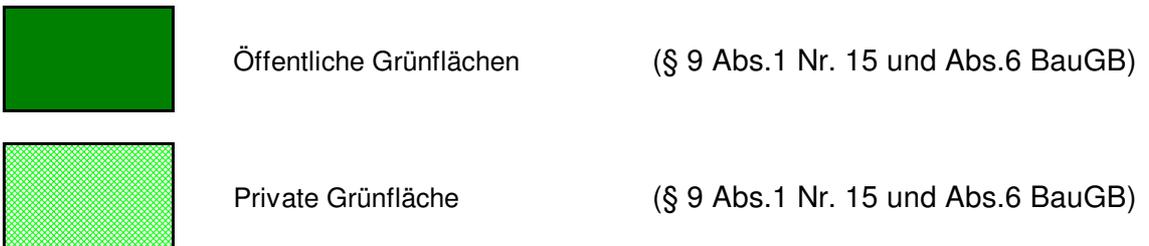
#### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



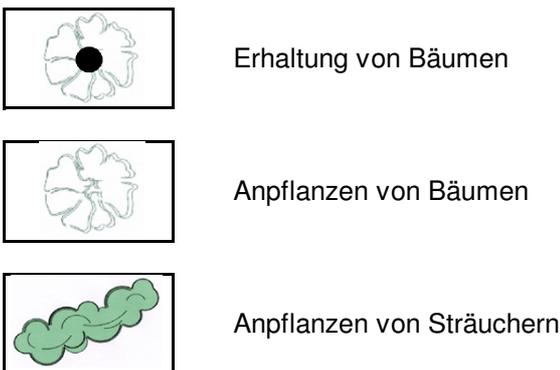
#### 6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

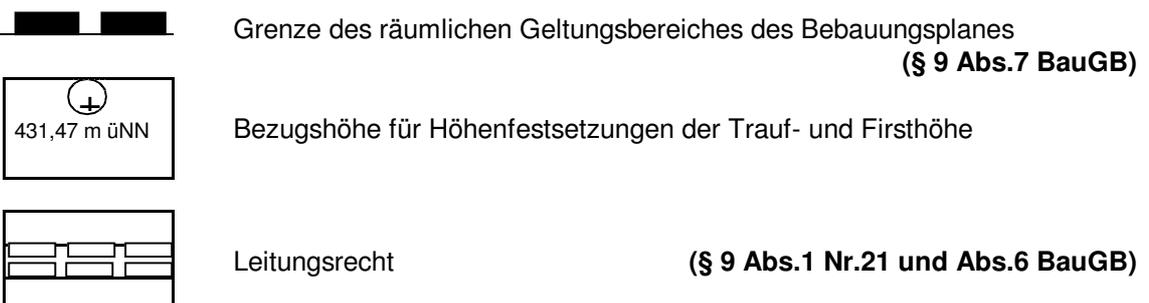


#### 7.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

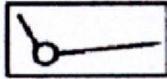
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



#### 8.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



9.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flst.Nr. (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze mit Bauplatzgröße in m<sup>2</sup>

Buchen, den 05.07.2006



Für die Planaufstellung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Thor'.

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

Für die Stadt Buchen:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan A. Hauck'.  
Dr. - Ing. Hauck,  
Beigeordneter

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB IN Verbindung mit § 74 LBO)

#### 1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

##### 1.1 GEBÄUDEPROPORTIONEN

*Die Gebäudelänge sollte größer oder mindestens gleich groß sein wie die Giebelseite.  
(Empfehlung!)*

##### 1.2 FASSADENGESTALTUNG

Verkleidungen mit glatten, polierten oder glänzenden Materialien sind unzulässig (Keramik, Kunststoff, Asbestzement o.ä.). Glasvorbauten an Gebäuden oder Terrassen (Wintergärten) sind zulässig.

#### 2.0 DACHGESTALTUNG

##### 2.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Für den Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zugelassen.  
Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°.  
Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

##### 2.2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 50 % der Dachlänge ohne Teilung, und bis zu 2/3 der Dachlänge mit Teilung zulässig. Auf einer Dachseite dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gleichzeitig angeordnet sein.  
Dabei ist ein Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten.

#### 3.0 ANTENNENANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Parabolantennen müssen, sofern sie am Dach angebracht sind, farblich an die Dachfarbe angeglichen werden. Der Antennendurchmesser darf 90 cm nicht überschreiten, im übrigen ist nur 1 Antennenanlage pro Wohngebäude zulässig.

#### 4.0 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass sie sich in die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft einfügen. Die Gebäudeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Es dürfen zum Nachbargrundstück keine Böschungen von mehr als 30° Neigung entstehen. Auffüllungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m sind unzulässig. Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentliche Wegen und Plätzen entstehen, sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Soweit nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht als Zuwegung oder Stellplätze benötigt werden, sind sie als Nutz- oder Ziergärten, oder als Biotope unter Verwendung heimischer Pflanzen, anzulegen. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind Zuwegungen unzulässig.

#### 5.0 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang der Straßen und öffentlichen Wege sollen offene Vorgärten geschaffen werden.  
Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen deshalb 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Gegenüber sonstigen Flächen dürfen höhere Einfriedigungen nur in offener Form oder als Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,00 m angelegt werden.  
Die Errichtung von Stacheldrahtzäunen ist unzulässig.

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

**6.0 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude nur 1 Werbeanlage und diese nur bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Buchen, den 05.07.2006

Für die Planaufstellung:

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



Für die Stadt Buchen:

  
Dr. - Ing. Hauck,  
Beigeordneter