



Zweckverband
Interkommunaler Gewerbepark Odenwald
IGO
Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„I 8 – Lange Föhren – 4. Änderung“

Gemarkung Buchen

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen

Entwurf

Planstand: 27.08.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 18.09.2024 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Zweckerbandsvorsitzender

TEXTLICHER TEIL

Neben den Änderungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren – 4. Änderung“ werden die nachfolgenden textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 04.04.2001) und der 1. Änderung des Bebauungsplans „I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 24.12.2002).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

2.1 Bauweise

a₉₀ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 90 m.

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

3.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Lageplan des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten, während angrenzender Bauarbeiten zu schützen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

II. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Vorfeld der Bebauung vorsorglich regelmäßig zu mähen, um krautige Strukturen als möglichen Brutplatz für Bodenbrüter zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse

Die Heckenrandbereiche nördlich, der Saumstreifen westlich und die ostexponierte Böschung zum „E-Center Hölzer“ sollen im Zuge der Bebauung unbeeinträchtigt bleiben. Es ist dort weder die Lagerung von Material noch das Befahren zulässig. Baustellenzufahrten sind von der Max-Born-Straße bzw. vom Baumarktgelände östlich anzulegen.

Die gesamte Baufläche wird vorsorglich vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. alle 2-3 Wochen gemäht oder gemulcht.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de