



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Seniorenzentrum Blasse“

Gemarkung Hettingen

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung

Planstand: 15.06.2022

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 dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 22.03.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 16.04.2021 |
| 3. Scoping-Termin | am 09.06.2021 |
| Bürgerinformationsveranstaltung | am 06.07.2021 |
| 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 16.12.2021 bis 26.01.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 28.03.2022 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 02.04.2022 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 11.04.2022 bis 16.05.2022 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 04.07.2022 |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 WA - 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.

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 SO_{SZ} – Sondergebiet – Seniorenzentrum (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Seniorenzentrum“ dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Im Sondergebiet "Seniorenzentrum" sind ausschließlich Nutzungen wie Betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Ergänzend wird gem. §19 Abs. 4 Satz 3 bestimmt, dass im Sondergebiet SO_{SZ} die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugschächten, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist mit der Ausnahme von Aufzugschächten einzuhalten.

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

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

a_{95m} = abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 95 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Gemäß Planeintrag werden Flächen für Fahrradstellplätze ausgewiesen, in denen ausschließlich hochbaulich nicht in Erscheinung tretende überdachte Fahrradstellplätze zulässig sind.

4.2 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 20 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Verkehrsflächen

gemäß Planeintrag

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

6.3 Dachbegrünung

Flachdächer bis 5° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

6.4 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es

sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

6.5 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.6 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das zugunsten der Stadtwerke Buchen eingetragene Leitungsrecht dient der Führung einer Hauptwasserleitung zur Trinkwasserversorgung.

Für die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Deutschen Telekom AG, der Netze BW GmbH, der KWiN/AWN, der Stadtwerke Buchen und der Stadt Buchen für die Nutzung, die Telekommunikations-, Strom- und Wasserversorgung, die Abfallbeseitigung sowie die Entwässerung festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über Baulasten zu sichern. Um eine Befahrung durch den Abfallentsorger zu gewährleisten, ist eine Haftungsfreistellung erforderlich.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

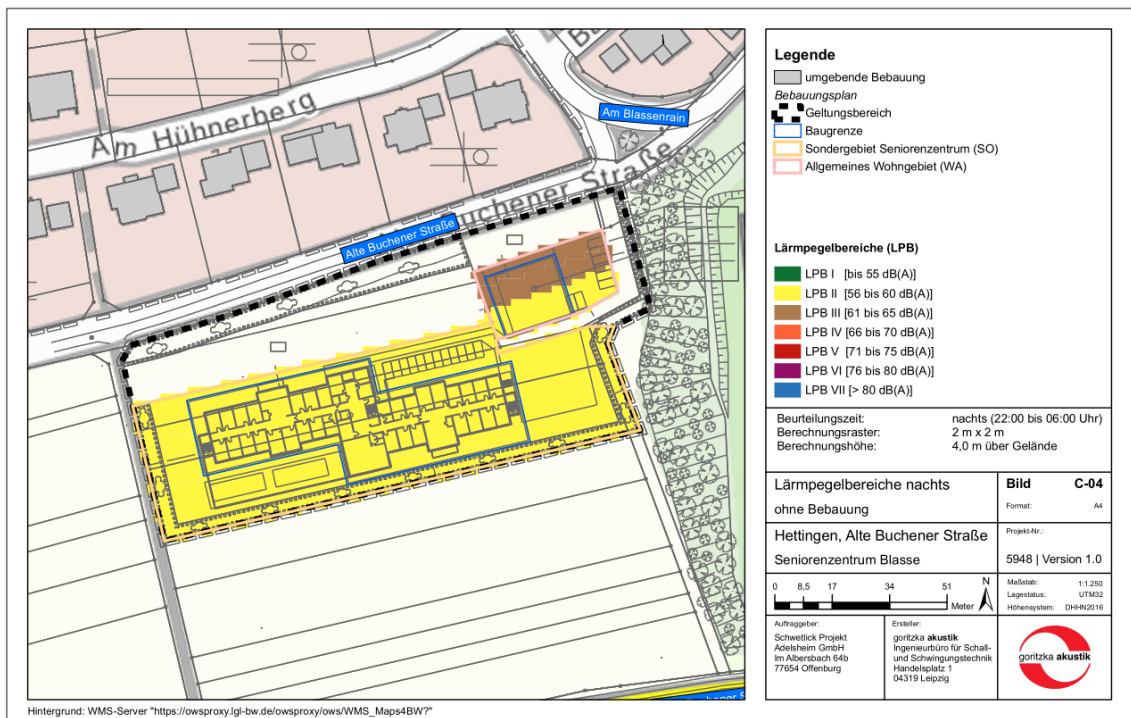
- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 4 m über Gelände

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Projekt-Nr. 5948, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall und Schwingungstechnik, 04319 Leipzig).

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot Randeingrünung

In der Fläche sind mindestens 8 gebietsheimische Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben. Außerdem sind mindestens 10 % der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

9.2 Pflanzgebot Einzelbäume

Im Südwesten des Sondergebiets sind gem. Planeintrag sechs gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

9.3 Standort für das Anpflanzen von Bäumen

Bei Festsetzung des Standorts für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.4 Pflanzbindung Nordrand

In der gem. Planeintrag festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Feldhecke zu erhalten.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Biotopschutzes nach § 33 NatSchG und § 30 BNatSchG zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. **Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. **Vergrämung Zauneidechse**

Die Lebensstättenfläche in der Baufläche und der künftigen Wegfläche ist ab Beginn der Vegetationsperiode bis Ende Mitte März alle zwei Wochen möglichst kurz zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Alle Deckung bietenden Strukturen (Reisighaufen, Steine, etc.) sind abzutragen.

Um die Abwanderung zu lenken, ist die entfallende Lebensstätte im Süden und Osten mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.

Die Zauneidechsen sollen, sobald sie aus der Winterstarre erwachen, nach Nordwesten abwandern.

Ab Anfang April ist bei günstiger Witterung die Vegetationsschicht abzuschieben. Dies hat in Begleitung einer/s Fachkundigen, die/der ggf. auftauchende Eidechsen aufnimmt und in die übrigen Lebensstätten verbringt, zu erfolgen.

Um ein Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern, ist die Grünfläche zum Baufeld hin mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten.

3. **Biotopschutz**

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich das Biotop Nr. 164222250130 "Feldhecke mit Streuobst u. Trockenmauer, Am Hühnerberg/BCH". § 33 NatSchG und § 30 BNatSchG sind zu beachten.

4. **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 unverändertem 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.

5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und es ist gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das 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 Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

6. 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).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

7. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

8. Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Jena-Formation (Unterer Muschelkalk).

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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

9. DIN 4109

Die DIN 4019 (DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen") wird im Rathaus der Stadt Buchen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

10. Hinweise zum Lärmschutz

Das abgestrahlte Schallspektrum des lufttechnischen Aggregates muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin ist die in der nachfolgenden Tabelle formulierte Zielstellung (Schallleistungspegel der Lüftungsanlage LWA) einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Lage, Anzahl oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Stellplatznutzung im Nachtzeitraum auf die vier westlichsten Stellplätze zu beschränken. Diese organisatorische Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Tabelle 21 der schalltechnischen Untersuchung vom 25.11.2021 (goritzka akustik)

TABELLE 21: Emissionsdaten der luft- und klimatechnischen Aggregate, **tags / nachts**

Emittent	Benennung	LWA	LWA _{mod,tags}	LWA _{mod,nachts}
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5
LA-01.1	RLT-Gerät Küche, Zuluft	68,4	69,0	--*
LA-01.2	RLT-Gerät Küche, Abluft	71,0	71,0	--*
LA-02.1	RLT-Gerät Bewohner, Zuluft	66,9	67,0	67,0
LA-02.2	RLT-Gerät Bewohner, Abluft + Schalldämpfer (SD)	65,0 (SD)	65,0	65,0
LA-03.1	KWK-Gasheizung, Zuluft**	70,0	70,0	70,0
LA-03.2	KWK-Gasheizung, Abluft**	70,0	70,0	70,0

* nachts nicht in Betrieb

** Gebäudeöffnung ohne Datenblatt. Schallleistungspegel sind durch geeignete bauseitige Maßnahmen sicherzustellen.

11. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind. Beim Nachweis der Überflutungs-sicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrsammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

12. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

13. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Sträucher	Einzelbäume	Feldhecke
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)			●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●	
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●	●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)			●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●		●
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●		●
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●		●
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●		●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)			●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)			●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●		●
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●	●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●		●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●		●
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●		●
<i>Salix caprea</i> (Salweide)			●
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●		●
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●		●
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●	
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●	
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●	●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●		●

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: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar.

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

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.07.2022 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Buchen, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)

.....
Roland Burger