

# STADT BUCHEN

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANS

DER STADT BUCHEN, STADTTEIL HAINSTADT,  
GEWANN: "IN DER SCHÜD III"

### ENTWURF

FASSUNG VOM 10.05.2021

#### Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom ..... überein.

Buchen, den 10.05.2021

#### Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.2.1	Grundflächenzahl.....	3
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	3
2.2.3	Vollgeschosse.....	3
2.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
2.2.5	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
2.2.6	Abgrenzung des Maßes der Nutzung.....	4
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	4
2.3.1	Offene Bauweise .....	4
2.3.2	Baugrenze .....	5
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	5
2.4.1	Nebenanlagen .....	5
2.4.2	Stellplätze .....	5
2.4.3	Garagen.....	6
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
2.5.1	Wohneinheiten.....	6
2.6	Verkehrsflächen .....	6
2.6.1	Verkehrsfläche.....	6
2.6.2	Straßenbegrenzungslinie .....	6
2.7	Hauptversorgungsleitungen.....	7
2.7.1	Unterirdisch.....	7
2.8	Versorgungsfläche .....	7
2.8.1	Versorgungsfläche .....	7
2.8.2	Fläche für Versorgung .....	7
2.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.9.1	Bodenschutz .....	8
2.9.2	Grundwasser .....	8

2.9.3	Baufeld- und Baufeldfreimachung .....	8
2.9.4	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien .....	9
2.9.5	Oberflächenbefestigung .....	9
2.9.6	Abbruch- und Erdarbeiten .....	9
2.9.7	Gebäudekontrolle vor Abriss (ökologische Baubegleitung) .....	9
2.9.8	Standortbereich der Anlage einer Trockenmauer/CEF Maßnahme 1 .....	10
2.9.9	CEF Maßnahme 2.....	10
2.10	Leitungsrecht.....	11
2.10.1	Leitungsrecht .....	11
2.10.2	Bedingungen des Leitungsrechts .....	11
2.11	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen 12	
2.11.1	Insektenschonende Beleuchtung .....	12
2.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	12
2.12.1	Erhalten von Bäumen .....	12
2.12.2	Bepflanzung.....	13
2.12.3	Pflanz-/Artenliste.....	13
2.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	15
2.13.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	15
2.13.2	Aufhebungsbereich des Baufluchtenplans "Hainstadt, In der Schüd" .....	15
2.14	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	15
2.14.1	Entdeckung von Funden .....	15
2.14.2	Archäologisches Schutzgut.....	15
2.14.3	Antreffen von Fremdmaterialien .....	16
2.14.4	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	16
2.14.5	Anlegen der Baustellen.....	16
2.14.6	Regenerative Energiesysteme .....	17
2.14.7	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke .....	17
2.14.8	Beleuchtungskörper .....	17
2.14.9	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen .....	17
2.14.10	Brauchwasseranlagen .....	17
2.14.11	Flurstücknummer .....	18
2.14.12	Höhenschichtlinie.....	18
2.14.13	Geplante Grundstücksgrenze .....	18
2.14.14	Bestehende Grenzen .....	18
2.14.15	Bauplatznummer.....	18

2.14.16	Höhenkode OK Fahrbahn in m ü. NN.....	19
2.14.17	Bezeichnung der Erschließungsstraßen.....	19
2.14.18	Geltungsbereich des Baufluchtenplans "Hainstadt, In der Schüd".....	19
2.14.19	Wassergefährdende Stoffe .....	19
2.14.20	Baugrunduntersuchungen.....	19
2.14.21	Gauß-Krüger-Koordinatensystem .....	19
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	20
3.1	Dächer .....	20
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude .....	20
3.1.2	Dachaufbauten und -einschnitte.....	20
3.1.3	Dacheindeckung .....	21
3.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
3.3	Antennen.....	21
3.4	Niederspannungsfreileitungen.....	21
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	22
3.6	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen .....	22
3.7	Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	23
3.8	Geländeveränderungen, Aufschüttungen .....	23
3.9	Werbeanlagen.....	24
3.10	Drainagen .....	25
3.11	Ordnungswidrigkeiten.....	25

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT BUCHEN, STADTTTEIL HAINSTADT,  
GEWANN: "IN DER SCHÜD III"**

---

**1 RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. IS. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 01. November 2020.
- 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) m.W.v. 01. August 2019.

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)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 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:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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

#### 2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

**0,4** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

#### 2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

**0,8** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

### 2.2.3 Vollgeschosse

**II** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

### 2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

#### 2.2.4.1 Traufhöhe

**TH** Traufhöhe  
Die Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m bzw. 7,00 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

### 2.2.4.2 Firsthöhe

**FH** Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m bzw. 9,50 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.  
Die Firsthöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zur Oberkante des Firstziegels.  
Die maximale Firsthöhe bei Flachdächern wird auf 7,50 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (Attika).

### 2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH begrenzt.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei den Baugrundstücken ist die EFH von der Straßenoberkante der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks mit +0,50 m bis -0,50 m festgesetzt.

### 2.2.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

—●—●—●— Abgrenzung der unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen

## 2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

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

### 2.3.1 Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)



### 2.3.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 23 BauNVO)

## 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

### 2.4.1 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

### 2.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max. 10,00 m betragen. 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.

### 2.4.3 Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb 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 5,00 m betragen, im Falle sonstiger Garagenseiten mindestens 2,00 m.

## 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 2.5.1 Wohneinheiten

**2 Wo** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 2.6.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

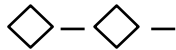
### 2.6.2 Straßenbegrenzungslinie



## 2.7 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 2.7.1 Unterirdisch



#### 2.7.1.1 Abwasserkanal

## 2.8 Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### 2.8.1 Versorgungsfläche



#### 2.8.1.1 Zweckbestimmung

##### 2.8.1.1.1 Abfall



#### 2.8.2 Fläche für Versorgung

Die Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Abfall dient als Standplatz für Abfallsammelbehälter und Müllcontainer.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.9.1 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.

### 2.9.2 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.

### 2.9.3 Baufeld- und Baufeldfreimachung

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.

Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen wird das Baufeld begrenzt, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebiets gelagert werden.

### **2.9.4 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.

### **2.9.5 Oberflächenbefestigung**

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Grundstückszugängen 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 (Versorgungspflicht nach § 7 BBodSchG).

### **2.9.6 Abbruch- und Erdarbeiten**

Der Abbruch der Trockenmauer sowie die Erdarbeiten im Umfeld erfolgen im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September. Änderungen dieser Zeiträume aufgrund von Witterungsbedingungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erdbaumaßnahmen erfolgen bei Temperaturen über 5° C, damit Eidechsen abwandern können.

### **2.9.7 Gebäudekontrolle vor Abriss (ökologische Baubegleitung)**

Vor Abriss der Gebäude ist durch einen fachkundigen Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt zu prüfen, ob und wo eine Besiedlung der Gebäude durch Fledermäuse und/oder gebäudebrütende Vogelarten vorliegt. Bei hinreichenden Hinweisen auf ein Artvorkommen sind in Absprache mit der

Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die einem möglichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG entgegenwirken.

### 2.9.8 Standortbereich der Anlage einer Trockenmauer/CEF Maßnahme 1



#### 2.9.8.1 CEF Maßnahme 1

Innerhalb der Fläche für den Standortbereich wird die CEF Maßnahme 1 durchgeführt.

#### 2.9.8.2 Trockenmauer/CEF Maßnahme 1

Anlage einer Trockenmauer mit einer Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Die Trockenmauer ist an einer gut besonnten Stelle anzulegen und nach Süden/Westen auszurichten. Als Material kommen z. B. vorhandene Natursteine aus dem Gebäudeabbruch in Frage. Die Mauer ist ausreichend zu gründen (Fundament z. B. aus einer ca. 40 cm hohen Schicht aus Schotter/Sand, die gestampft und so verdichtet wird). Die Bauarbeiten erfolgen im Zeitraum Oktober bis Ende Februar, sodass die Mauer nach der Winterruhe für die Tiere zur Verfügung steht. Die Trockenmauer ist vor dem Abbruch der bestehenden Trockenmauer fertigzustellen.

Die Trockenmauer ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

### 2.9.9 CEF Maßnahme 2

An den Gebäuden oder den Walnussbäumen sind je vier Fledermaus- und Vogelkästen anzubringen. Es sind insbesondere Nistkästen für Haussperlinge (Einflugloch 26 - 28 mm), Mehlschwalben (z. B. 'Mehlschwalbennest Nr. 9B' der Firma Schwegler) oder Mauersegler ('Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16S' der Firma Schwegler) aufzuhängen.

Die Nisthilfen sollen im Winter vor Baubeginn, spätestens jedoch im März aufgehängt werden. Das Flugloch der Nisthilfen sollte nach Südosten zeigen, damit kein Regen in die Flugöffnung dringt. Die Nistkästen für Haussperlinge werden in einer Höhe von 3 - 5 m aufgehängt und einmal jährlich im Winter gereinigt. Die

Nistkästen für Mauersegler oder Mehlschwalbe werden an den bestehenden Gebäuden unter dem Dachvorsprung befestigt. Die Nistkästen sind einmal jährlich zu reinigen. Mauerseglernester werden nicht gereinigt.

Bei den Nisthilfen für Fledermäuse sind insbesondere Kästen für Zwergfledermaus und Kleine Bartfledermaus sowie für Braune und Graue Langohren vorzusehen (z. B. der wartungsfreie 'Fledermausflachkasten 1 FF' oder das wartungsfreie 'Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH' der Firma Schwegler).

Die Nisthilfen werden vor Baubeginn in einer Höhe von mindestens 3 m an den bestehenden Gebäuden angebracht. Die bevorzugte Ausrichtung sollte Südost bis Nordwest sein. Da Fledermäuse ihr Quartier jedoch häufig wechseln, kann es auch sein, dass Kästen in der Ausrichtung Ost, Nord und Nordost angenommen werden. Daher wird empfohlen, die Kästen zu verteilen (bspw. zwei Kästen Südost, einer Nordwest und einer Ost).

Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

## 2.10 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 2.10.1 Leitungsrecht



### 2.10.2 Bedingungen des Leitungsrechts

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrecht verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Abwasserleitung des Herrn Gerhard Ballweg oder dessen Rechtsnachfolger gefährden (z. B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau verändern).

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die

weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

### **2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **2.11.1 Insektenschonende Beleuchtung**

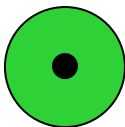
Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

### **2.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **2.12.1 Erhalten von Bäumen**



##### **2.12.1.1 Rodung von Bäumen**

Wenn die bestehenden Nussbäume im Rahmen von Baumaßnahmen gefällt werden sind Sie durch die Neupflanzung gebietsheimischer Laubbäume zu ersetzen.



### 2.12.2 Bepflanzung

Je Baugrundstück sind mindestens zwei gebietsheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10 - 12 cm haben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

### 2.12.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	

Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "\*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers 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

## 2.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.13.1 Grenze des Geltungsbereichs



### 2.13.2 Aufhebungsbereich des Baufluchtenplans "Hainstadt, In der Schüd"

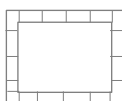


## 2.14 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

### 2.14.1 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 dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 2.14.2 Archäologisches Schutzgut



Archäologische Prüffläche (Etter des mittelalterlichen Dorfes)

### 2.14.3 Antreffen von Fremdmaterialien

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

### 2.14.4 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte. Sofern im Rahmen der Geländeaufschüttung zusätzliches Material (Fremdmaterial) von anderen Baustellen benötigt wird, wäre diese Aufschüttungs-/Verwertungmaßnahme frühzeitig im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, um die Geeignetheit der einzubauenden Materialien abzuklären.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

### 2.14.5 Anlegen der Baustellen

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

### 2.14.6 Regenerative Energiesysteme

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

### 2.14.7 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 des Straßeneigentümers.

### 2.14.8 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. Der Eigentümer ist vorher zu benachrichtigen.

### 2.14.9 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.

### 2.14.10 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.

**2.14.11 Flurstücknummer**

**1034**

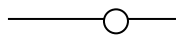
**2.14.12 Höhengichtlinie**



**2.14.13 Geplante Grundstücksgrenze**

..... unverbindlich

**2.14.14 Bestehende Grenzen**



**2.14.15 Bauplatznummer**

① unverbindlich

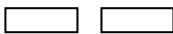
**2.14.16 Höhenkode OK Fahrbahn in m ü. NN**



**2.14.17 Bezeichnung der Erschließungsstraßen**

**B C** unverbindlich

**2.14.18 Geltungsbereich des Baufluchtenplans "Hainstadt, In der Schüd"**



**2.14.19 Wassergefährdende Stoffe**

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

**2.14.20 Baugrunduntersuchungen**

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

**2.14.21 Gauß-Krüger-Koordinatensystem**

### 3 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) m.W.v. 01. August 2019.

#### 3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Freie Dachform.

Dachneigung 0 - 45 Grad.

##### 3.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Giebel-, Walm-, Trapez- und Dreiecksgauben sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.

Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der First von Giebelgauben und der oberste Abschluss von Schleppegauben an das Hauptdach müssen mind. 0,50 m (bei Ziegeldeckung 2 Reihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Pro Gebäudeseite sind mehrere Dachgauben mit einer max. Gesamtbreite in der Summe von höchstens 3/4 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten.



#### 3.1.3 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.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

#### 3.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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 sind zwei Solitäräume zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten.

#### 3.6 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Sofern Einfriedungen entlang Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Pflanz- und Artenliste unter Ziffer 2.12.3 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.

#### 3.7 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 maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus sind mehrere Stützmauern nur gestaffelt zulässig. Der Abstand zwischen der untersten (tiefst gelegenen) Stützmauern und der nachfolgenden muss mindestens 5,00 m betragen. Der Abstand der darauffolgenden Stützmauern muss mindestens 1,00m betragen. Die Gesamthöhe der gestaffelten Stützmauern ist auf maximal 5,00 m begrenzt.

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

#### 3.8 Geländeänderungen, Aufschüttungen

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

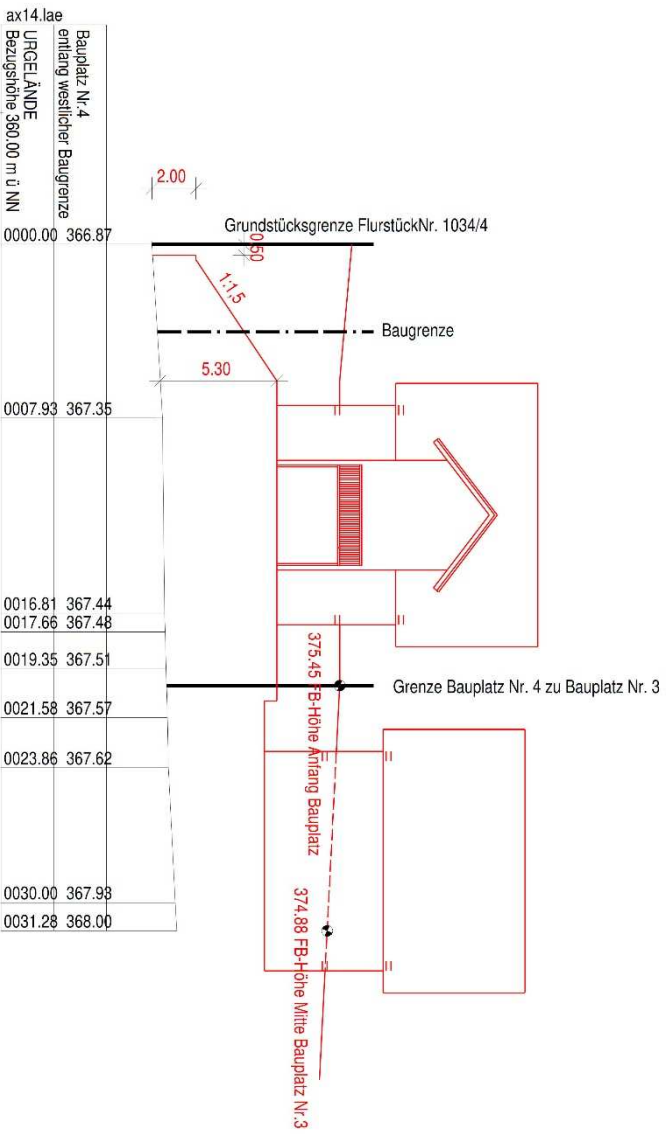
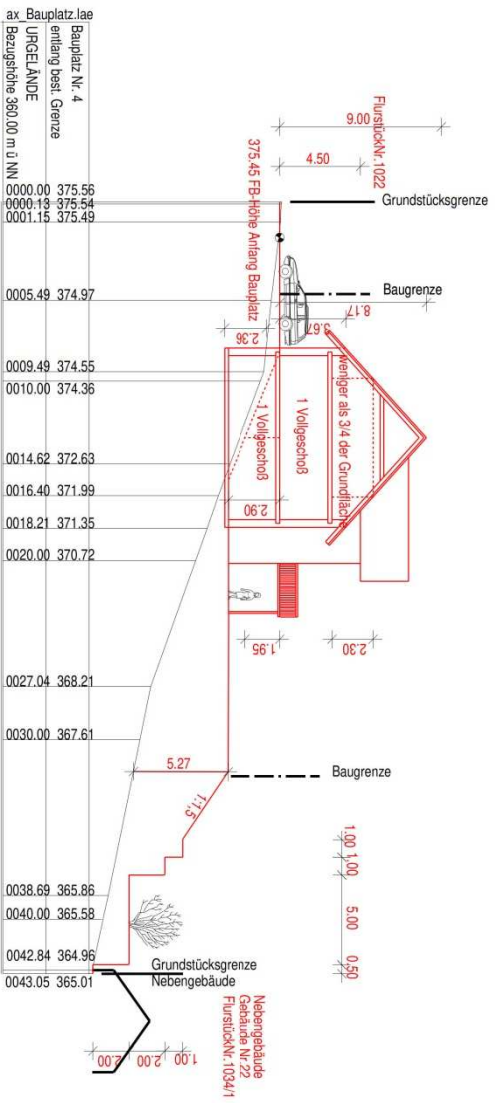
Aufschüttungen auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 4 sind zur Westseite bis zu einer max. Gesamthöhe von 5,30 m am schlechtesten Punkt gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig um eine bessere Bebaubarkeit zu erreichen. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. 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 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.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Erläuterungsskizzen zu 3.7 und 3.8  
 Darstellung der maximalen Geländeaufschüttung und der Stützmauern.



### 3.9 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

#### 3.10 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.

#### 3.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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