

**-ABSCHRIFT-**

**ORTSGEMEINDE BÜCHENBEUREN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Büchenbeuren Süd-Ost“**  
**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen

- *SCHLUSSFASSUNG* -

## **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbezogene Belange**

## 1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Süd-Ost“, mit den Textfestsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Planung moderner Wohngebäude angepasst werden. Ebenfalls sind zur geringfügige zeichnerische Änderungen und Anpassungen in der Planurkunde erforderlich. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 16.04.2013 gefasst. Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachform und Dachneigung und die Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Des weiteren den Wegfall des Fußweges innerhalb des "Wilhelm-Schüler-Rings" und damit Verbunden die Verbesserung der Grundstückssituation der angrenzenden Baugrundstücke, sowie durch die geänderten Rechtsgrundlagen erforderliche redaktionelle Änderungen, welche am Planungsinhalt nichts verändern. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

## 2. Anlass zur 1. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd-Ost“ sind die Festsetzungen für die Dachform und Dachneigung eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Ebenfalls ergab sich aus der bereits derzeit vorhandenen Bebauung die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche neu zu regeln. Es sollen nun auch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche, gem. LBauO, zulässig sein. Des weiteren wurde die Fußwegeverbindung innerhalb des "Wilhelm-Schüler-Rings", zugunsten zweier Grundstücke am südlichen Ende des Weges aus der Planung herausgenommen und die im Zuge der Erschließung hergestellte Parkplatzfläche vor dem Grundstück "Im Grund 10" in der Planurkunde dargestellt.

Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden. Die nachfolgend dargestellten Änderungen der textlichen Festsetzungen setzen dieses Ziel um.

## 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Die Änderungen der Textfestsetzungen nachfolgend ersichtlich, geänderte Textteile wurden in blauer Schrift und entfernte Textteile sind durchgestrichen dargestellt.

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
**Ordnungsziffer 1 "MISCHGEBIET"** nach § 5 BauNVO

Ordnungsziffer 2 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO  
Ordnungsziffer 3 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO

## **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

~~Im Bereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.~~

~~Im Bereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 8,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.~~

~~Im Bereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 5,80 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.~~

~~Im Bereich der Ordnungsziffern 2 und 3 des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.~~

## **BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 und 3 sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

## **NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

~~Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb ~~nur innerhalb~~ der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO. ~~Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).~~

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 sind Stellplätze, die gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, sind nicht zulässig.

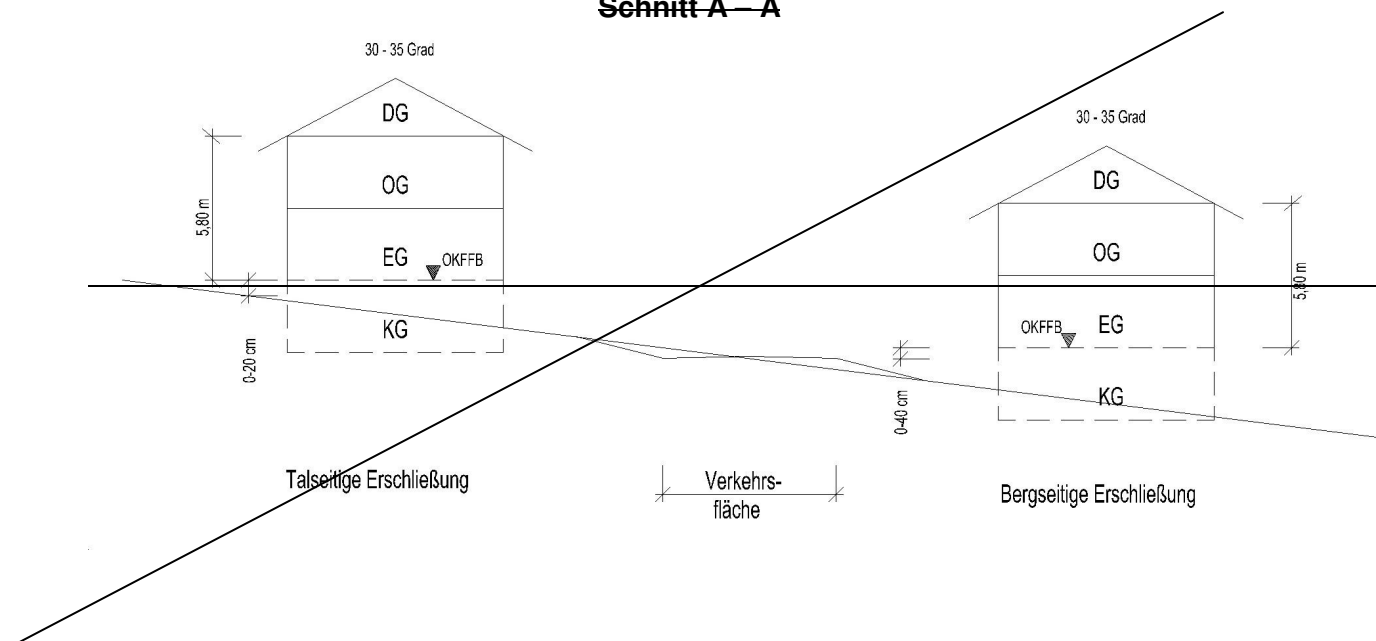
## FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

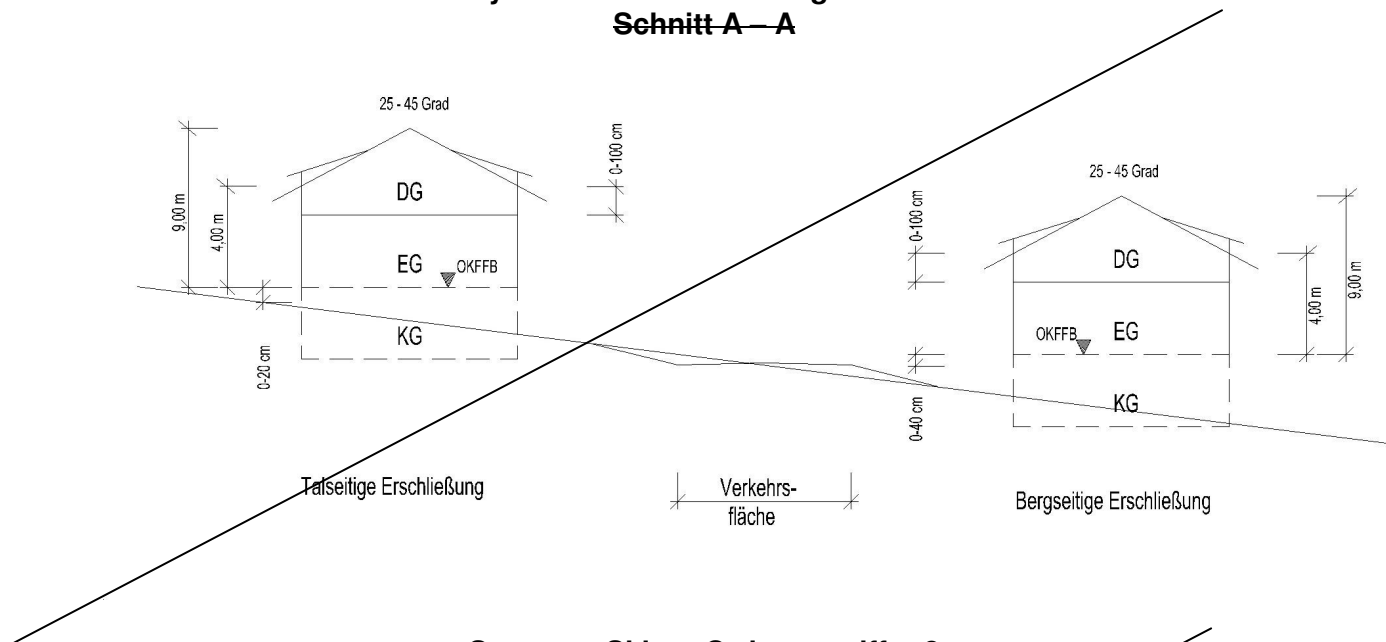
## HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

- ~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,40 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urgelände herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber liegenden) Punkt der Straßenoberkante.~~
- ~~Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) maximal 0,20 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgelände liegen.~~
- Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

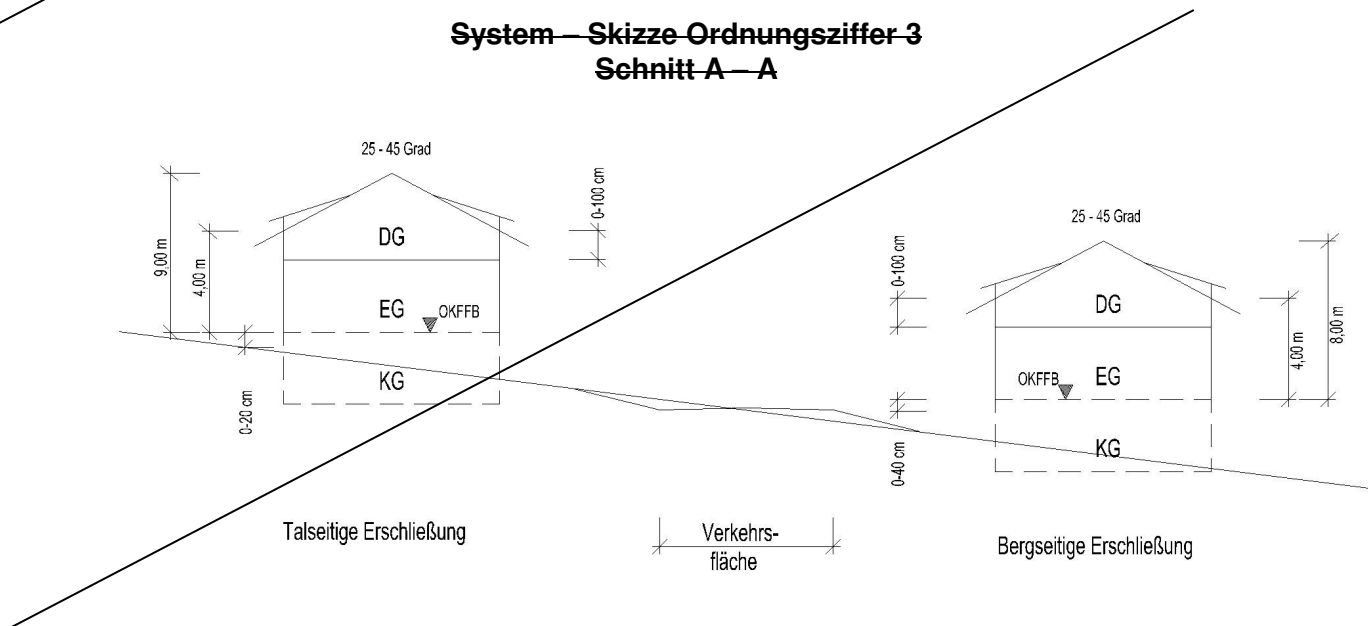
### System — Skizze Ordnungsziffer 1 Schnitt A — A



## System – Skizze Ordnungsziffer 2 Schnitt A – A



## System – Skizze Ordnungsziffer 3 Schnitt A – A



### HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 5,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >5,60 m – 8,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 11,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 8,00 m sind nicht zulässig

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 7,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

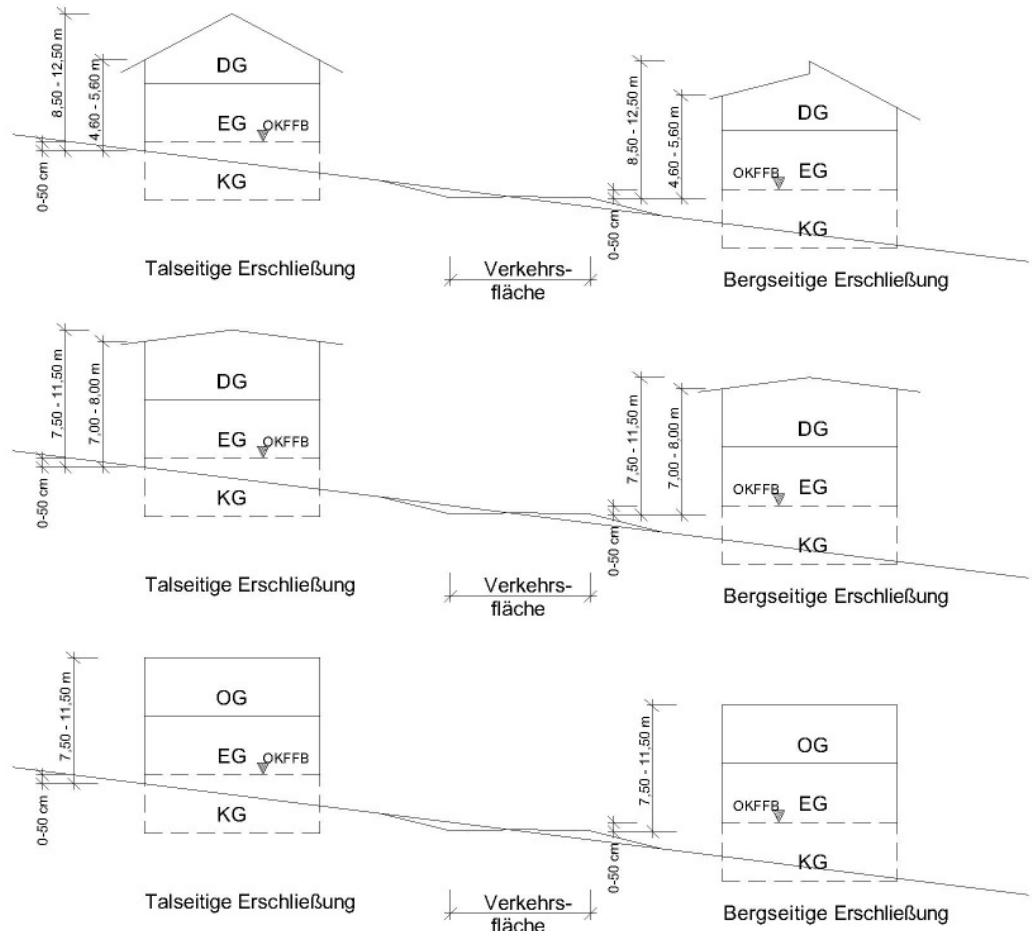
Bei talseitiger Erschließung und bei Grundstücken an den Enden der Stichstraßen der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe : Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



## System – Skizze / „Bebauung“



## FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Einfriedungen an der Straßenseite sind bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

~~Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig; im Bereich der Ordnungsziffer 1 mit einer Dachneigung von 30° – 35°, im Bereich der Ordnungsziffern 2 und 3 mit einer Dachneigung von 25° – 45°. Dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Dachneigungen über 45° sind im Plangebiet, auch für Garagen und Carports nicht zulässig. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.~~

Im Bereich der Ordnungsziffer 1 ist kein Kniestock erlaubt; im Bereich der Ordnungsziffern 2 und 3 ist ein Kniestock bis max. 1,00 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden



~~des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand erlaubt.~~

~~Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.~~

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 35° aufweisen.

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2 und 3 des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite, bei Traufhöhen bis 5,60 m, zulässig.

Großflächige Elemente zur Dacheindeckung sind, außer Dachbegrünungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

## **ANZAHL DER STELLPLÄTZE**

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **Öffentliche Grünflächen:**

a) Einzelbaumbepflanzung im Straßenbereich ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (Tilia cordata, Hochstämme, 2 xv. mit durchgehendem Leittrieb Stammumfang 10 -12 cm) zu verwenden.

b) Baumbepflanzung am Hirschbach ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Für die vorgesehene Baumbepflanzungen am Hirschbach sind Schwarzerlen, (Alnus glutinosa, Heister, 2 xv. Höhe 250 - 300 cm) zu verwenden.

c) Waldrandaufbau ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Zur Kompensation der versiegelten Fläche, zur Stabilisierung des Fichtenhochwaldes und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten Flächen ein Waldrandaufbau nach dem in der Begründung enthaltenem Pflanzschema durchgeführt.

d) Anlage von Krautstreifen gemäß ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Durch die Anlage von Krautstreifen entlang des Waldrandaufbaues mit einer speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Saatgutmischung wird eine Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen erreicht und die Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotentials unterstützt.

e) Extensive Nutzung der Parzellen 50 und 51. Für die Parzellen wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

### **Private Grünflächen**

a) Pflanzungen auf privaten Flächen ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1 Laubbaum und 5 Sträucher

Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10/12 cm;  
Sträucher 2 xv., Höhe 80/100 cm

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der in der Begründung enthaltenen Liste verwendet werden.

b) Landschaftliche Einbindung ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB). Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengraben), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

Alnus glutinosa (Erle), Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Ohrweide).

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppen soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 9 Pflanzen bestehen.

### **Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)**

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.

Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

### **HINWEIS**

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

## **4. Umweltbezogene Belange**

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringste Auswirkungen auf Umweltbelange, da mehrheitlich nur gestalterische Merkmale geändert werden.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet wird abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-werke Kirchberg angeschlossen und wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ingenieurbüro für Bauwesen  
JAKOBY + SCHREINER  
Kirchberg, den 27.08.2015

gezeichnet: **Jakoby**

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Büchenbeuren  
Büchenbeuren, den 30.01.2016

gezeichnet: **Scherer**

Guido Scherer, Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der

1. Änderung des Bebauungsplanes „Büchenbeuren Süd-Ost“ übereinstimmt.

55491 Büchenbeuren, den \_\_\_\_\_  
ORTSGEMEINDE  
BÜCHENBEUREN

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Guido Scherer)  
Ortsbürgermeister