

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Buchenbach

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und**
- b) die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach hat am __.__._____

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und
- b) die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom __.__._____.

§ 2

Gegenstand der 1. Änderung

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ vom 20.06.2006 (Inkrafttreten) der Gemeinde Buchenbach.
- b) Gegenstand der 1. Änderung sind ferner die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ vom 20.06.2006 (Inkrafttreten) der Gemeinde Buchenbach.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ sowie der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften durch ein Deckblatt geändert.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften bezieht sich ausschließlich auf den Änderungsbereich. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Für die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ vom 20.06.2006 (Inkrafttreten) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

§ 3

Inhalt der 1. Änderung

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ (Deckblatt) die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (Ziffer 1) wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Die Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 werden um GEE2 ergänzt.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Ziffer 1.9.3 wird wie folgt geändert:

1.9.3 Stellplatzzone

Die Stellplatzzone ist mit mindestens vier heimischen Laubbäumen zu überstellen. Die vorhandene Baumpflanzung ist hierauf nicht anrechenbar.

Ziffer 1.11 wird neu aufgenommen:

1.11 Pflanzerschutz (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ (Deckblatt) die örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 2) wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer, Dachgauben

Ziffer 2.1.1.2 wird wie folgt geändert:

2.1.1.2 Abweichend von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Traufhöhe von 516,00 ü.NN sind im 1. Dachgeschoss Einzelgauben und Gaubenbänder mit Wiederkehr bis zu 90 % der Fassadenlänge und einer Traufhöhe von 519,50 ü. NN (Wiederkehr) zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Ziffer 2.2.2 wird wie folgt geändert:

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe von 519,50 ü. NN (Höhe der Wiederkehr) nicht überschreiten.

Des Weiteren werden die nachrichtlichen Übernahmen (Ziffer 3) wie folgt ergänzt (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.3 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist der Änderungsbereich von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ_{100}) sowie von einer Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}) betroffen. Die Wasserspiegellage für das HQ_{100} und das HQ_{extrem} stellt sich innerhalb des Änderungsbereiches unterschiedlich dar. Laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW kann mit Einstautiefen von 0,1 m bis ca. 0,6 m gerechnet werden; die genauen Höhen sind den Steckbriefen des Daten- und Kartendienstes der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>) zu entnehmen. Weitere Informationen sind unter folgendem Link im Internet abrufbar:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Bereich des HQ_{extrem} ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (vgl. § 78c (2) WHG).

Im Bereich eines HQ_{extrem} sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (vgl. § 78b (1) Ziff. 1 WHG).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.



Hochwassergefahrenkarte für den Bebauungsplan- bzw. Änderungsbereich, LUBW (genordet, ohne Maßstab)

Des Weiteren werden die Hinweise (Ziffer 4) wie folgt ergänzt (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

4. HINWEISE

4.4 Bodenschutz

Ziffer 4.4 wird wie folgt geändert und ergänzt:

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelV). Die neue Mantelverordnung besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.

Durch die MantelV werden folgende Verordnungen ersetzt:

- *Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall → zukünftig EBV*
- *Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV*
- *Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) BBodSchV (n. F.) zukünftig Neufassung*

Die bodenkundliche und abfalltechnische Bewertung von Bodenmaterial hat zukünftig unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Darüber hinaus sind Bauvorhaben zukünftig nach den Vorgaben der MantelV umzusetzen.

Die Ziffern 4.4.1 und 4.4.2 bleiben unverändert.

§ 4

Bestandteile der 1. Änderung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:
 - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt (zeichnerischer Teil) M 1:500 vom ____.
 - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom ____.
2. Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt (zeichnerischer Teil) M 1:500 vom ____.
 - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom ____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom ____.
 - b) der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (faktorgruen) vom ____.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund den von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften in Teil 2 der Bebauungsvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Buchenbach übereinstimmen.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister