

# **GEMEINDE BÜCHEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50**

## **VORSCHLAG FÜR DEN TEXT – TEIL B ZUM VORENTWURF**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)**

- 1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO. In den festgesetzten Gebieten WA 1 , Wa 2 und WA 3 sind außerdem Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 5 BauNVO) und überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 Für die Baugrundstücke in dem reinen Wohngebiet WR 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,5 zulässig.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind für Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **3. Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5m einhalten. Dies gilt nicht für offene Stellplätze und die Unterbringung von Müllsammelbehältern.

### **4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In den dargestellten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### **5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Eine Einzäunung der Flächen zum Wald hin ist zulässig (Wildschutzzaun). Hier ist die Entwicklung von trocken-sandigen Magerrasenflächen mit Einzelgehölzen vorgesehen und auf Dauer zu erhalten.

- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche östlich des Nüssauer Weges sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Lediglich zugunsten des mittleren Grundstückes im Gebiet **WA 1** (in der Planzeichnung mit "3" bezeichnet ist eine befestigte Grundstückszufahrt zulässig. Eine Begrünung ist nur mit heimischen, Frucht tragenden Bäumen oder Sträuchern und Obstbäumen sowie als Rasenfläche zulässig.

### **6. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 6.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.2 Zur Eingrünung des Wohngebietes sind innerhalb der festgesetzten 3m breiten Fläche an der Ostgrenze des Plangebietes standortheimische Gehölze als Strauchhecke anzupflanzen.
- 6.3 Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätzen mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm anzupflanzen.
- 6.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für jeden festgesetzten Baum ist eine Baumscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen.

**10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 10.1 Westlich des vorhandenen Knicks zur KITA ist ein mindestens 1 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig.
- 10.2 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)  
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
- 10.3 In den Flächen mit Erhaltungsgebot sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 30$  cm auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf dem jeweiligen Grundstück mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für jeden festgesetzten Baum ist eine Baumscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen. Grundstückszufahrten sind im Bereich der Flächen mit Erhaltungsgebot nicht zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

**1.1 Art der Bedachung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Darüberhinaus sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen ( $< 20^\circ$ ) auch andere Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

**1.3 Gauben**

Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten und sind nur auf der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite der Gauben ein Drittel der Breite des Daches nicht überschreiten. Werden in einem Dachgeschoss zwei Ebenen ausgebaut, so sind zur Belichtung der obersten Dachgeschossebene mit Ausnahme von Fenstern in den Giebelwänden ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes sind mit einem geneigten dach auszubilden.

(Stand: 05.02.2015 - Vorlage für den Vorentwurf)