

# GEMEINDE BÜCHEN- 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 20.3

## TEXT – TEIL B

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

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 6 BauNVO.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO.

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

- 2.1 Für die Baugrundstücke in den Mischgebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.
- 2.2 Für die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für das Gebiet **WA 1** bis zu 0,5 und für die Gebiete **WA 2** bis zu 0,6 zulässig.
- 2.3 Für die Baugrundstücke in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten ist eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um 50% der Flächen notwendiger Garagen / Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Eine einseitige Grenzbebauung ist in Bereichen zulässig, in denen die festgesetzte überbaubare Fläche dies ermöglicht.
- 3.2 Überschreitungen von den festgesetzten Baugrenzen zugunsten von überdachten Terrassen und Wintergärten sind ausnahmsweise bis zu 3m zulässig.
- 3.3 In den Mischgebieten ist straßenseitig eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich zugunsten von transparenten Vordächern bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig.
- 3.4 In den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen, die komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegen, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. 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.

### 5. 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.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 6.1 An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten ist ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.  
Von den festgesetzten Baumstandorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten/ Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten. (§ 31 Abs.1 BauGB).
- 6.2 Je 600 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.
- 6.3 Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätzen mind. ein einheimischen 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.

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

7.1 Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein mind. 1,5 m breiter Streifen zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Schutz des Knicks anzulegen (Knickschutzstreifen). Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln, extensiv durch maximal eine Mahd im Jahr zu nutzen und zu den Baugrundstücken hin abzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Knickschutzstreifen unzulässig.

7.2 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.

**8. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Möllner Straße und Schienenstrecke der DB AG zwischen Müssen und Büchen zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Wohnräumen $R^1_{w,res}$ dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Büroräumen <sup>2</sup> $R^1_{w,res}$ dB
III	>60 – 65	35	30
IV	>65 - 70	40	35
V	>70 - 75	45	40

<sup>1</sup>) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

<sup>2</sup>) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.2 Innerhalb des Mischgebietes im Osten des Plangeltungsbereiches sind ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 23 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 38 m gemessen zur östlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen (Ausschluss von Außenwohnbereichen) bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete geschlossen (Ausschluss von Außenwohnbereichen) bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

8.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Dächer

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf maximal 50° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

### 1.2. 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. Für Carports und Garagen 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°) 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 Satteldach oder Walmdach auszubilden.

## 2. Außenwände / Fassaden

Außenwände sind im Mischgebiet ausschließlich als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten, rotbraunen bis rotbunten Ziegeln zulässig. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten (Wintergärten). Für Teilbereiche der Fassaden sind mit Ausnahme der straßenseitigen Fassaden im Mischgebiet auch Holzflächen zulässig. Der Anteil des Sichtmauerwerkes muss jedoch mindestens 50% betragen. Die Außenwände innerhalb der Wohngebiete können auch mit hell gestrichenen Putzfassaden hergestellt werden.

## 3. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) darf max. 0,5 m über Oberkante der im Endausbau fertig gestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite liegen. Bei Eckgrundstücken kann die für den Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

## 4. Einfriedungen

Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke zulässig und zwar so, dass der Maschendrahtzaun von der Straße aus gesehen hinter der Hecke steht.