



1. Änderung des Bebauungsplans und Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“

Satzungen
Begründung

Stand: 09.02.2026
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

GEMEINDE BUCHENBACH

SATZUNGEN

über

die 1. Änderung des Bebauungsplans und den Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach hat am ____ die 1. Änderung des Bebauungsplans und den Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ mit Satzungsbeschluss vom 22.09.2008, in Kraft getreten am 30.12.2008.

§ 2

Inhalte der 1. Änderung

Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.3.1 wird wie folgt geändert (neue Fassung = kursive Schrift):

alt:

~~1.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8 m.~~

neu:

1.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 12 m.

Die örtlichen Bauvorschriften werden in Teilen wie folgt neu erlassen, da diese teilweise aufgrund § 74 (1) Satz 3 LBO unwirksam geworden sind.

Unwirksame Örtliche Bauvorschriften:

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

~~2.1.1 Die Dächer von Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden mit einer Grundfläche von maximal 200 qm sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Farbe herzustellen. Die zulässige Dachneigung beträgt 30°–45°.~~

~~Werden Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in gewerbliche Hallengebäude integriert oder an solche angebaut, sind außerdem Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig. In diesem Fall kann auf einen Dachüberstand verzichtet werden. Für die Dacheindeckung sind in diesem Fall gedeckte Farben zu verwenden.~~

~~2.1.2 Die Dächer von gewerblichen Hallengebäuden und allen sonstigen Gebäuden, die nicht unter Punkt 2.1.1 fallen, sind als Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden.~~

~~2.1.3 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden von Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden sind als Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) mit extensiver Begrünung herzustellen.~~

~~2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.~~

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

~~Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.~~

2.3 und 2.4 ist nicht von der Unwirksamkeit betroffen und gilt fort.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

~~2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.~~

~~2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.~~

2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

~~Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.~~

Neuerlass örtlicher Bauvorschriften:

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen.

(2.2 Fassadengestaltung entfällt ersatzlos.)

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Ausnahme für die Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzungen nach § 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarzäune).

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin fort.

§ 3

Bestandteile der 1. Änderung

1. Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der geänderten planungsrechtlichen Festsetzung in Ziffer 1.3.1
in der Fassung vom __.__.2026
2. Der Neuerlass örtlicher Bauvorschriften besteht aus den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1, 2.5 und 2.6
in der Fassung vom __.__.2026
3. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom __.__.2026

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Buchenbach, den

Der Bürgermeister
Ralf Kaiser

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Buchenbach unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Buchenbach geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Buchenbach übereinstimmen.

Buchenbach, den _____._____

Der Bürgermeister
Ralf Kaiser

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ____ vom _____._____

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der erlassenen örtlichen Bauvorschriften sind damit am _____._____ in Kraft getreten.

Buchenbach, den _____._____

Der Bürgermeister
Ralf Kaiser