

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Baumpflanzungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Bemaßung in Metern
- zu erhaltender Baumbestand außerhalb des Plangebietes

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Höhenschichtlinien in Metern über NHN

SATZUNG

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Tennenlohe.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Tennenlohe umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 271/2 und 503 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 504, Gemarkung Ottersdorf. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Untergeordnete Dächer sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen mit anderen Dachformen und Neigungen ausgebildet werden.
- Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf Zwei festgesetzt.
- Innerhalb der als mit Geh- und Fahrrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird in einer Breite von 3 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 508 und künftiger Teilflächen, Gemarkung Ottersdorf, festgesetzt.

§ 4 Grünordnung, Naturschutzrechtliche Regelungen

- Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder alternativ über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich besteht ein Ausgleichsbedarf von 906 Wertpunkten. Als Ausgleichsfläche wird eine 180 m² große Teilfläche der FL Nr. 503 zugeordnet. Der Ausgleich wird durch einen Streuobstbestand im Komplex mit intensiv- extensiv genutzten Grünland (B432) erbracht. Hierbei entsteht eine Aufwertung von 6 Wertpunkten pro m². Als Ausgleichsmaßnahme sind mindestens 4 regionaltypische Obstbäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. Die Baumstandorte im Lageplan stellen einen Vorschlag dar.

Die Maßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn spätestens zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten sowie im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die Verwendung von Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Es ist eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Die erste Mahd im Jahr ist nicht vor dem 15.06. durchzuführen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 zu verwenden. Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm
Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobstsorten -Zwetschge, Birne, Apfel (gemäß Streuobst - Sortenliste LRA Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Zur Ausgestaltung der Zufahrt zum Plangebiet über die Tennenloher Hauptstraße gelten die Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Nürnberg.
- Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch Landwirtschaft und Pferdehaltung sind zu dulden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Regelungen des Art. 48 AGBGB.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Die Baufeldräumung bzw. Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie unvermeidbare Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder mit Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten, auszuführen; Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen aufzustellen.
- Die Entwässerung hat im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Tennenloher Hauptstraße zu erfolgen.
- Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in der Sitzung vom **22.02.2022** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.04.2022** ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd in der Fassung vom **22.02.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.04.2022** bis **23.05.2022** beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd in der Fassung vom **22.02.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.04.2022** bis **23.05.2022** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd mit Begründung in der Fassung vom **31.05.2022** wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **04.07.2022** bis **18.07.2022** erneut beteiligt.
- Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd mit Begründung in der Fassung vom **31.05.2022** wurde die betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **04.07.2022** bis **18.07.2022** erneut beteiligt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26.07.2022** die Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd in der Fassung vom **26.07.2022** als Satzung beschlossen.

Büchenbach, den **15.08.2022**

(Siegel)

.....

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister

7) Ausgefertigt

Büchenbach, den **15.08.2022**

(Siegel)

.....

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister

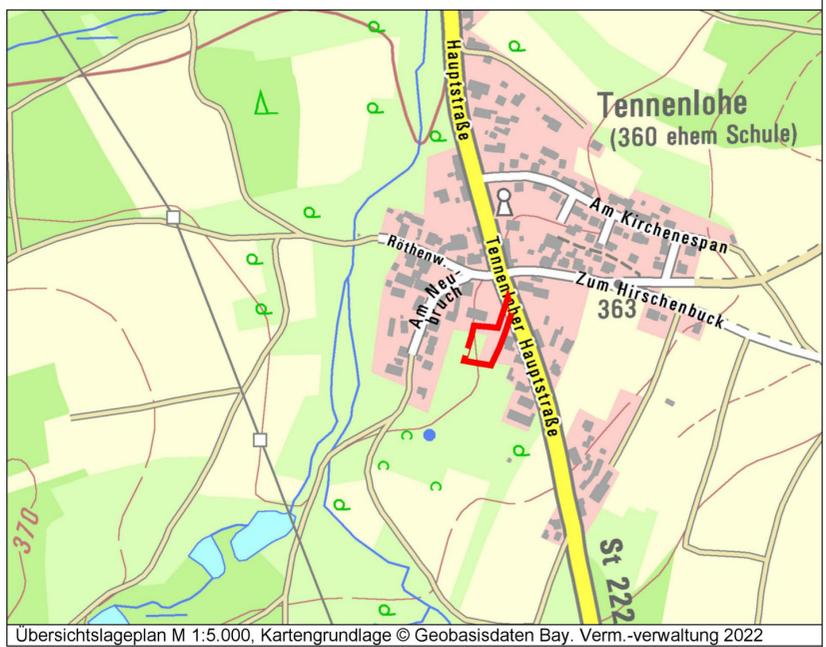
8) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Tennenlohe-Süd“ wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Büchenbach, Rother Straße 8, 91186 Büchenbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchenbach, den

(Siegel)

.....

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister



 <p>Gemeinde Büchenbach Rother Straße 8 91186 Büchenbach</p>		<p>Einbeziehungssatzung Tennenlohe-Süd nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan</p>	
Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
	02.08.2022	26.07.2022	1222-7
<p>TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes</p> <p>Bearbeitung: Martina Häring Aline Schnee Matthias Fleischhauer</p>		<p>Planfassung:</p> <p>Endfassung</p> <p>Unterschrift des Planers:</p>	
<p>Pillnreuther Str. 34 90459 Nürnberg</p> <p>USt-IdNr. DE315889497</p>		<p>Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54</p> <p>info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de</p>	