

GEMEINDE BÜCHENBACH



EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

FÜR DAS GEBIET

„AM KLOSTERWEG“

IM ORTSTEIL AURAU

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 22.02.2022

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Büchenbach im Landkreis Roth die folgende Einbeziehungssatzung für das Gebiet

„Am Klosterweg“ im Ortsteil Aurau

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 31/1 (Teilfläche) und 34/1 (Teilfläche), Gemarkung Aurau, Gemeinde Büchenbach (derzeitiger Rechtsstand Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Im Geltungsbereich ist derzeit ein Flurneuerungsverfahren anhängig, nach welchem der Geltungsbereich das Grundstück Fl.-Nr. 34/1 (Teilfläche) beinhaltet (Verfahrensstand: Vorzeitige Besitzeinweisung).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.540 m².

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Am Klosterweg“ im Ortsteil Aurau sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 22.02.2022 ausgearbeitete, letztmalig am _____ geänderte Planblatt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Private Grünfläche

Die private Grünfläche im westlichen Geltungsbereich ist nicht Teil des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs. Der Erhalt und Unterhalt der bereits vorhandenen Schotter- und Grünwege ist zulässig. Zusätzliche Versiegelungen oder Bebauungen sind unzulässig.

Neben den bereits vorhandenen und gepflanzten Laub- und Obstgehölzen sind auf der Fläche mindestens 3 weitere, hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzgebot A zu pflanzen.

Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stechfichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen.

(2) Pflanzgebot A – Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung

Auf der privaten Grünfläche sind mindestens drei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist auch die Pflanzung mittel- bis großkroniger heimischer Laubbäume zulässig. Die Standorte innerhalb der Grünfläche sollen sich an der Plandarstellung orientieren, können in begründeten Fällen aber auch abweichen.

Zulässig sind Laub- und Obstbäume der Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden.

§ 6 Hinweise, Sonstiges

(1) Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

(2) Denkmalschutz / Bodenfunde

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Am Klosterweg“ im Ortsteil Aurau tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Büchenbach, den _____

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister