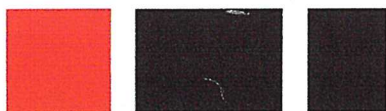
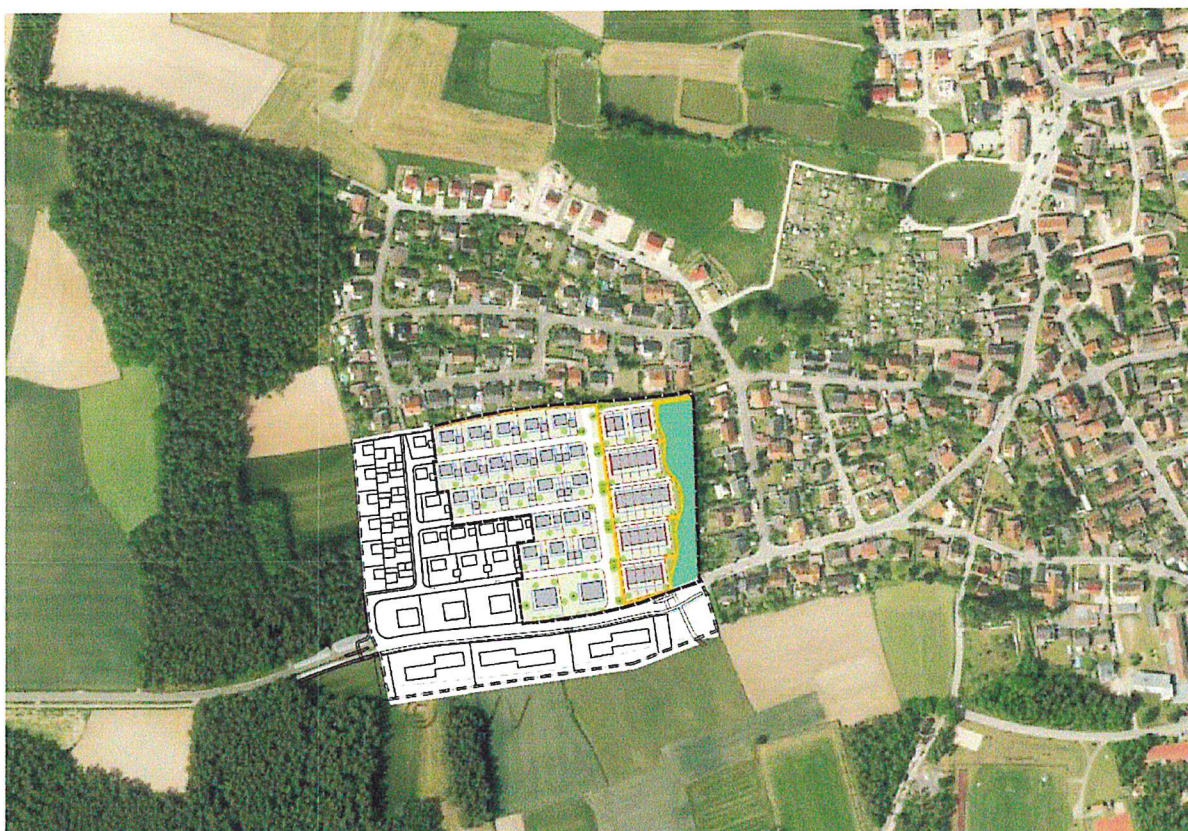
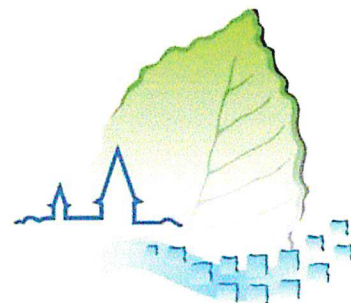


GEMEINDE BÜCHENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

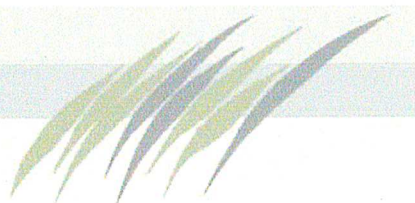
NR. 25 „EHEMALIGE BRENNEREIEN“



HÜBSCH RAMSAUER HARLÉ
Architekten Stadtplaner

landschaftsarchitekt tautorat

venusweg 11 90763 fürth
tel: 0911 – 76 662-0 fax: 0911 – 76 662-10
e-mail: info@landschaftsarchitekt-tautorat.de



07. November 2017

	INHALTSVERZEICHNIS	2
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	4
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.1	Art der baulichen Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Anzahl der Vollgeschosse / Begrenzung der Höhenentwicklung	
1.4	Höhenlage	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Bauliche Nebenanlagen	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten	
1.7	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	
2	Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)	6
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster, Gauben, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstand	
2.4	Fassaden	
2.5	Mobilfunkanlagen	
3	Grünordnung	7
3.1	Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen	
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen	
3.3	Pflanzen-Artenliste	
3.4	Gestaltung der Einfriedungen	
3.5	Flächen für Garagen, Carports und deren Zufahrten / Stellplätze	
3.6	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	
4	Immissionsschutz	10
5	Inkrafttreten	10
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	
D	HINWEISE DURCH TEXT	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
F	BEGRÜNDUNG	14-25
G	ANLAGEN	
	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)	M 1/ 500
	Umweltbericht mit Anlagen	

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414 (zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 BGBl. I 1722)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.der Bek. vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.der Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 G v. 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 132 (zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013, BGBl. S. 1548)

den **Bebauungsplan Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ mit integrierter Grünordnung** für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand, im Bereich der Breitenloher Straße sowie südwestlich eines bestehenden Wohnbaugebietes **als Satzung**.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasste ursprünglich ein Gesamtgebiet von ca. 6,29 ha und teilt sich auf in einen nordöstlichen Bereich des Altbestandes mit bestehendem Baurecht („Bebauungsplan Nr. 5“) und ein südwestliches Neubaugebiet.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zeigte sich, dass der kommunale Grunderwerb noch nicht für alle im Geltungsbereich (ca. 6,29 ha) befindlichen Grundstücke erfolgen konnte. Vor der Ausweisung von neuem Wohnbauland ist aber der vorherige Erwerb als Rohbauland durch die Gemeinde - festgelegt per Gemeinderatsbeschluss aus den späten 1980er Jahren - unbedingt erforderlich. Daher soll nun der Geltungsbereich für das Baugebiet Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ in zwei Bauabschnitten mit zwei getrennten Bauleitplanverfahren entwickelt werden. Die per Dato in Gemeindebesitz befindlichen Grundstücke und somit der neue Geltungsbereich (für Bauabschnitt I) ergeben eine Gesamtgröße von ca. 3,12 ha.

Der jetzige Bauabschnitt I (ca. 3,12 ha) umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 772, 772/26 (Teilfläche), 773 (Teilfläche), 774 (Teilfläche), 799 (Teilfläche), 799/1 (Teilfläche), 799/2 (Teilfläche), 800/22 (Teilfläche) und 802/8 der Gemarkung Büchenbach.

Der zukünftige Bauabschnitt II wird folgende Flurstücke umfassen: Fl.Nrn. 773 (Teilfläche), 774 (Teilfläche), 776 (Teilfläche), 776/2 (Teilfläche), 778 (Teilfläche), 779 (Teilfläche), 780, 781 (Teilfläche), 781/1, 795/4, 796 (Teilfläche), 798 (Teilfläche), 799/1 (Teilfläche), 799/2 (Teilfläche) und 800/22 (Teilfläche) der Gemarkung Büchenbach.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird - in den betroffenen nordöstlichen Bereichen - im Zuge des Bauleitverfahrens aufgehoben.

Der Altbestand des gesamten Bebauungsplanes Nr. 5 hat eine Flächengröße von ca. 4,26 ha und das spätere Neubaugebiet ca. 2,03 ha.
Der von der gesamten späteren Bauleitplanung betroffene Geltungsbereich (ca. 6,29 ha) beinhaltet dann nachstehende Grundstücke:

Der Altbestand mit bestehendem Baurecht umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 772, 772/26, 773, 774, 774/7, 776/2 (Teilfläche), 780, 781 (Teilfläche), 781/1, 795/4, 798/1, 799, 799/1, 799/2, 800/22, 802/8 der Gemarkung Büchenbach.

Das Neubaugebiet umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 776 (Teilfläche), 776/2 (Teilfläche), 778 (Teilfläche), 779 (Teilfläche), 781 (Teilfläche), 796 (Teilfläche), 798 (Teilfläche) der Gemarkung Büchenbach.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzungen

Gemäß der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definieren die vermassten Bauräume der Wohngebäude und die Bauräume der Garagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse / Begrenzung der Höhenentwicklung

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die maximal zulässige Wand-/Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebiet WA 1 (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser)

Die maximale Firsthöhe (FH) ist mit 9,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgelegt, bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Diese Festsetzung gilt für Satteldächer. Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

Es ist ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach möglich mit $H = \max. 3,00 \text{ m}$, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen. Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Auf dem Anbau sind Dachterrassen zulässig.

Beispiele möglicher Hausformen: siehe Planblatt

Wohngebiet WA 2 (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau)

Die maximale Wandhöhe (WH) bei den Reihenhäusern sowie dem Geschosswohnungsbau ist mit 10,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgelegt, bis zur Oberkante der Attika. Diese Festsetzung gilt für Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung.

Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Auf dem Flachdach sind Dachterrassen zulässig. Bei Hausgruppen ist der Dachrandabschluss als einheitliche Attikalinie einzuhalten.

Die maximale Wandhöhe (WH) bei den Doppelhäusern beträgt 6,70 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis zur Oberkante der Attika. Diese Festsetzung gilt für Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung. Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Dachform, Dachneigung, Wandhöhe sowie das Material von Rinnen und Blechverwahrungen sind identisch auszuführen. Der Dachrandabschluss ist als einheitliche Attikalinie einzuhalten.

Beispiele möglicher Hausformen: siehe Planblatt

1.4 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über Bezugspunkt liegen (vgl. Skizze Planblatt). Der jeweilige Bezugspunkt ist die Höhe der nächsten öffentlichen Erschließung, gemessen in der Gebäudemitte.

Die Höhe von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) zum Gelände und die festgesetzte Wandhöhe bzw. Firsthöhe sind addierbar. Durch die Addition der festgesetzten Höhen ergibt sich eine Flexibilität für die tatsächliche Lage des Erdgeschossfußbodens.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriss, Schnitt und den Ansichten darzustellen. Geländemodellierungen sind (gemäß Seite 9 Punkt 3.5) in geringem Maße zulässig.

Die maximale Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m – ebenfalls mit Bezugspunkt OK Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut - nicht überschreiten.

Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Höhe gleichzusetzen.

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Bauliche Nebenanlagen

In WA 1 und WA 2 sind jeweils 2 Stellplätze je Wohneinheit auf eigenem Grundstück nachzuweisen, die unabhängig voneinander zu erschließen sind.

Garagengebäude dürfen mit Nebenräumen ausgeführt werden. Um die maximale Ausdehnung der Garagen-/Nebengebäude zu vermeiden ist die Grundfläche des Garagen-/Nebengebäudes auf 54 m² beschränkt.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von 5,00 m aufweisen. Dieser Stauraum darf - ebenso wie Stellplätze und Carports - zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig, wenn ihre Grundfläche 3,00 m x 4,00 m nicht überschreitet. Die maximale Gebäudehöhe wird einheitlich auf 2,75 m festgesetzt. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion mit außen aufgebrachter Holzschalung zulässig. Der Zwischenraum zwischen dem Nebengebäude und der Grundstücksgrenze bzw. Verkehrsflächen und Wegen ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Luftwärmepumpen sind mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Lärmvorschriften wird hingewiesen. Die zulässigen Grenzwerte sind ggfs. durch den Einsatz geeigneter Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten.

1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone und Vordächer sind im Sinne des Art. 6 Abs. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,50 m vor die Baugrenze vortreten. Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art. 6 Abs. 8 BayBO nicht zulässig. Zwerchhäuser (im Sinne von Gebäudevorsprüngen) werden in dieser Satzung ebenfalls als zulässige, untergeordnete Vorbauten angesehen, dürfen jedoch eine Tiefe von 1,50 m und eine Breite von max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite nicht überschreiten. Der First des Zwerchhauses muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Wintergärten (im Sinne von Anbauten) sind zulässig, dürfen jedoch maximal 2/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

1.7 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. BayWaldG gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldfläche. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung muss bei Satteldächern mit Ziegeln und ziegelähnlichem Material in Rot- oder Schwarztönen erfolgen. Foliendächer mit sichtbar liegenden Dachfolien sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen, ebenfalls glasierte Dachziegel.

2.2 Dachflächenfenster, Gauben, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, sind zulässig. Der Mindestabstand von Dachflächenfenstern zum Ortgang beträgt 1,50 m.

Auf geneigten Dächern sind Solar- oder Photovoltaik Elemente - auch großflächig oder in Kombination mit Dachflächenfenstern - zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Auf Flachdächern ist die Aufständigung von Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig mit max. Winkel 35° und Abstand zum Dachrand 1 x h der über die Attika auskragenden Teile.

Auf flachgeneigten Dächern ist die Aufständigung von Anlagen zur Solarenergienutzung unzulässig.

Dachgauben sind generell ab 30° Dachneigung zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.) jedoch je Anwesen nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen und die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben sowie wandbündigen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand untereinander muss mind. 1,50 m betragen und die max. Einzelbreite von 1,80 m darf nicht überschritten werden.

2.3 Dachüberstand

Bei der Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen, dürfen keine Überstände ausgebildet werden. Dachüberstände bei Satteldächern sind an der Traufe bis max. 0,40 m und am Ortgang bis max. 0,30 m zulässig, nicht jedoch an der Nachbargrenze.

2.4 Fassaden

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- grobe Strukturputze
- grelle Farbanstriche
- Walm- und Krüppelwalmdach

Garagen (massiv oder Fertigteil) sind in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.5 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Grünordnung

3.1 Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

- 3.1.1 Entlang der inneren Haupterschließung werden standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung gepflanzt (3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Arten gemäß Pflanzenliste. Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben pro Baum 8,00 m².
- 3.1.2 Entlang der Breitenloher Straße sind auf den privaten Grundstücken naturnahe Hecken in einer Breite von 3,00 m anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60 - 100 cm, Heister 150 - 200 cm. Pro einem Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.
- 3.1.3 Auf den im Planblatt als Grünfläche mit der „Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen sind heimische Sträucher zu erhalten, nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60 - 100 cm, Heister 150 - 200 cm. Pro einem Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.
- 3.1.4 Die im Planblatt festgesetzten Hecken und Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein gleichartiger Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 3.1.5 Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksgröße 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste im Zeitraum von zwölf Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit zu pflanzen und zu unterhalten. Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.
- 3.1.6 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von zwölf Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit herzustellen.
- 3.1.7 Innerhalb der Flächen, die gesondert zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen sind, ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen.
- 3.1.8 Für Bauvorhaben in WA 2 ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen. Für Bauvorhaben in WA 1 ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen als Lageplan M 1:200, ggfs. händisch gezeichnet, mit Nachweis für die erforderlichen Pflanzungen sowie Angabe von Geländehöhen.
- 3.1.9 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen) sind einzuhausen, sofern sie im Vorgarten freistehend sind.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen

- 3.2.1 Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Ottersdorf festgesetzt. Die schraffierte Fläche stellt die Fläche von 10.300 m² dar. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan ausführungsfähig zu entwickeln und darzustellen.

3.2.2 Für diesen Bebauungsplan werden folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert.

V1: Die brachliegenden Sandflächen und Ruderalfluren auf dem Gelände der ehemaligen Brennereien werden ab März 2017 eingeebnet und bis Beginn der Bebauung regelmäßig freigeräumt (z.B. durch Grubbern), um eine Ansiedlung der Zauneidechse zu verhindern. Diese Räumung muss zwischen März und Oktober ca. alle vier bis sechs Wochen durchgeführt werden. Von November bis Februar kann diese Maßnahme ausgesetzt werden.

V2: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Für die Rodung der in Abbildung 2 markierten Altbäume (vier Eichen und eine Pappel) ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Reg. v. Mittelfranken) zu beantragen und zur Fällung ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der die Bäume auf etwaige überwinterte Fledermäuse kontrolliert (Hubsteiger) und im Verdachtsfall ein abschnittweises Abtragen des betreffenden Baumes zur Rettung der Tiere veranlasst

A1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten (Baumpieper, Grasmücken, Feldsperling, Goldammer) sind an einem Waldrand im Nahbereich (max. 1,00 km Entfernung) mit südlicher, westlicher oder südöstlicher Exposition und aktuell strukturarmer Ausstattung ein gestufter, strukturreicher Waldmantel auf einer Länge von mindestens 100,00 m zu entwickeln. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan (LAP) ausführungsfähig zu entwickeln und darzustellen. Dieser LAP ist der UNB vor Ausführung unaufgefordert vorzulegen.

CEF1: Als Ersatz für den potenziellen Quartierverlust für Fledermäuse sind an Altbäumen in einem Waldbestand in der Umgebung (max. 500,00 m Entfernung) zwei Fledermausflachkästen anzubringen.

CEF2: Als Ersatz für den potenziellen Lebensraumverlust der Zauneidechse sind auf einer geeigneten Fläche im Nahbereich mit 300 m² Flächengröße Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. In die Fläche sind zauneidechsenfreundliche Strukturen einzubringen (z.B. Steinhäufen in Verbund mit Sandschüttung, liegende Baumstämme/Stubben etc.). Geeignete Standorte im Gebiet sind südexponierte Waldrandbereiche auf anstehendem Sandsubstrat. Die Umsiedlung der Exemplare zum Zauneidechsenhabitat erfolgt durch Absammlung und Verbringung zur Fläche. Die Umsiedlung muss bis zur Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sein. Die Optimierungsmaßnahmen sind zwingend vor der Umsiedlung der Eidechsen und vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan (LAP) ausführungsfähig zu entwickeln und darzustellen. Dieser LAP ist der UNB vor Ausführung unaufgefordert vorzulegen. Die Umsiedlung der Exemplare zum Zauneidechsenhabitat erfolgt durch Absammlung und Verbringung zur Fläche. Die Absammlung ist von einem Biologen durchzuführen und in einem Bericht zu dokumentieren, der der UNB unaufgefordert vorzulegen ist. Die Umsiedlung muss bis zur Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sein.

CEF3: Als Ersatz für den potenziellen Verlust von Brutbäumen für Spechte und sekundäre Höhlenbrüter (z.B. Trauerschnäpper) sind in einem nahegelegenen Waldbereich zwei Altbäume (bevorzugt anbrüchige Laubbäume) in einem Umkreis von 10,00 - 15,00 m freizustellen und durch zwei bis drei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4,00 bis 10,00 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten. Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte von einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

3.3 Pflanzen-Artenliste

Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienengehölze und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz).

A. - Laubbäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaum	z.B. Apfel, Birne, Kirsche

B. – Obstbäume für Hausgärten

Auswahl der Obstbaumarten aus der Obstbaumliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (www.lpv-mittelfranken.de).

C. – Ortsrandeingrünung, Grünzug, naturnahe Hecken:

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana -	Haselnuß	
Cornus sanguinea -	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	nicht auf Spielbereichen
Ligustrum vulgare	Liguster	nicht auf Spielbereichen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	nicht auf Spielbereichen
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa villosa	Apfelrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	nicht auf Spielbereichen

3.4 Gestaltung der Einfriedungen

- 3.4.1 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke darf nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante (an der Straßenseite) bzw. 1,20 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen.
- 3.4.2 Einfriedungen sollen sich an sockellosen Holzzäunen (naturfarben) orientieren. Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenelementen und Sichtblenden sowie Mauerwerk sind unzulässig. Zu den Nachbarn und zu den Gebietsrändern sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 3.4.3 Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Die Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Geländeoberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten darf nicht mit Netzen, Maschen usw. verschlossen werden.
- 3.4.4 Entlang der Breitenloher Straße sind Einfriedungen auf den privaten Grundstücken hinter den naturnahen Hecken in 3,00 m Entfernung zur Grundstücksgrenze zulässig.

3.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 3.5.1 Geländeaufschüttungen und –abgrabungen auf den privaten Grundstücken sind gegenüber dem gewachsenen, natürlichen Gelände nur bis maximal +/- 0,50 m Höhe und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.
- 3.5.2 Stützmauern zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

4 Immissionsschutz

In straßennahen Bereichen entlang der Breitenloher Straße – bis ca. 10,00 m vom Fahrbahnrand ausgehend – werden lt. Gutachten durch das IB Sorge vom 27.01.2017 die Grenzwerte bzgl. des Lärmschutzes überschritten. Diese Bereiche sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet. Schutzbedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume bei Ein-Zimmer-Wohnungen) sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzusehen.

5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig treten in diesem Bereich die Festsetzungen des seit 20.01.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 außer Kraft.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1.1 Energiestandard – es ist die jeweils gültige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) als Mindestanforderung zu beachten. Es gibt keine zusätzlichen Vorgaben. Jedoch wird die Realisierung von besseren energetischen Standards (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 und 40 oder Passivhaus) ausdrücklich begrüßt. Zur Heizwärme- und Warmwassergewinnung werden regenerative Energieträger empfohlen.
- 1.2 Fassadenbegrünung
Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.
- 1.3 Flächenbefestigung
Die den Erschließungsstraßen zugewandten Einfahrten, Eingangsflächen und Pkw-Stellflächen müssen in Farbe und Material auf die Befestigung der Straßenflächen und öffentlichen Stellplätze abgestimmt werden.
- 1.4 Abstände zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen
Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren. Die Kosten etwaiger Schutzmaßnahmen werden durch den Veranlasser der Baumpflanzungen getragen.

- 1.5 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird hingewiesen.
- 1.6 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 1.7 Außenbeleuchtung
Es sollen keine Außenbeleuchtungsanlagen mit stark anlockenden Lichtquellen für die nachtaktive Fauna installiert werden. Die Verwendung der umweltverträglichsten neuesten Technik von insektenfreundlichen Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung ist vorzusehen.
- 1.8 Artenschutz
Der Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten soll außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) erfolgen. Bei erfolgter Baufeldräumung sind ab März Vergrämuungsmaßnahmen notwendig, um eine Ansiedlung von Vogelbruten und der Zauneidechse zu vermeiden.
- 1.9 Abfallentsorgung
Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.
- 1.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Büchenbach – Aurach - Gruppe angeschlossen werden.
- 1.11 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Büchenbach anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 1.12 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser versickert und / oder in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Der Überlauf der Zisterne ist in dichter Form an die Trennentwässerung anzuschließen. Bei der Versickerung auf privaten Flächen sind ausdrücklich die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.
- 1.13 Aufgrund des gering durchlässigen bis wasserstauenden Untergrunds (siehe Geotechnischer Bericht Prof. Dr. Gründer GmbH vom 05.08.2016) ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf gegen auftretendes Schichten-, Stau- oder Grundwasser zu sichern. Keller sind wasserdicht herzustellen.
- 1.14 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der natürliche Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen („wild abfließendes Wasser“) nicht zu belästigenden Nachteilen führt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.
- 1.15 Jedes Bauvorhaben ist ausreichend zu gründen. Bei normal tief unterkellerten Bauweise mit Plattengründung, ist mit Sandsteinfels und dessen sehr guter Tragfähigkeit zu rechnen (siehe Geotechnischer Bericht Prof. Dr. Gründer GmbH vom 05.08.2016). Unter Umständen ist beim Anlegen der Baugruben mit Erschwernissen beim Felslösen zu rechnen.
Alle Fundamente bei nichtunterkellerten Gebäuden sind bis auf den ausreichend tragfähigen dichter gelagerten Sand bzw. Fels mittels Beton herabzuführen, da ggfs. bis 1,00 m Tiefe Auflockerungen in den Sanden vorliegen können.
- 1.16 Bodendenkmalpflegerische Belange
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

- 1.17 Auf die Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen gemäß Art. 46 Abs. 4 BayBO wird hingewiesen.
- 1.18 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 1.19 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 11.09.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 27.10.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 06.11.2017 erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Büchenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.11.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Büchenbach, den 24.11.2017
.....
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt
Gemeinde Büchenbach, den 24.11.2017
.....
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Büchenbach, den 24.11.2017
.....
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister

