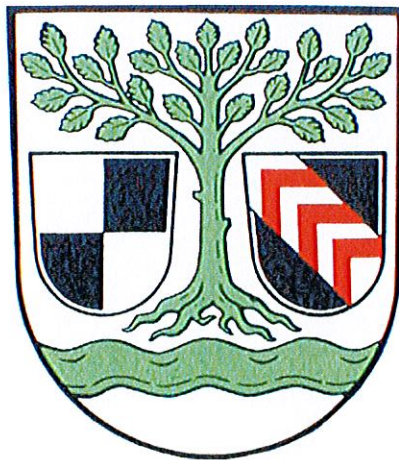


Gemeinde Büchenbach  
Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan und Umweltbericht

Nr. 17a  
"Am Heuweg"  
Bauabschnitt II

**Satzung**



**thomas wenzel**



architektur\_städtebau\_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth t\_09171 / 8535-0 f\_09171 / 8535-20

**ERMISCH**



**& PARTNER**

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

## A. Präambel

Die Gemeinde Büchenbach erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. mit Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. S.630)
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S.796) in der jeweils geltenden Fassung
- den mit Bekanntmachung vom 08.10.2010 rechtsverbindlich gewordenen

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**B-Plan Nr. 17a**  
**„Am Heuweg“, Bauabschnitt II**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth und dem Büro Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 28.09.2010 und dieser Bebauungsplansatzung.

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 411, Teile von 404, 404/2, 425/2 und 557 der Gemarkung Büchenbach und umfasst ca. 18.715 m<sup>2</sup>.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

### **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I. S. 466) festgesetzt.

##### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

##### **2.1.3 Höheneinstellung der Gebäude**

Der Rohfußboden der Häuser darf gebäudemittig an der Erschließungsstraßenseite gemessen maximal 0,35 m über der Erschließungsstraßenhöhe an selbigen Punkt liegen.

#### **2.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzelhäuser zugelassen sind.

##### **2.2.1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

##### **2.2.2 Anzahl der Geschosse**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muss.

#### **2.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten zulässig, wobei Grenzbebauung und grenznahe Bebauung nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig ist.



Vor den Garagen sind Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe anzuordnen, die vollständig auf dem Grundstück liegen müssen.

Nebengebäude sind nur in den im Planblatt gekennzeichneten Flächen und nur im Zusammenhang mit den Garagen bzw. Carports zulässig.

## **2.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nrn. 13, 14 und 16)**

### **2.4.1 Leitungen**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ausschließlich der offenen Pflasterinnen zur Straßenentwässerung) sind unterirdisch zu verlegen. - Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

Die Entsorgungsleitungen (auf öffentlichen und auf privatem Grund) sind vor Inbetriebnahme durch Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Die Dichtheit ist durch Prüfung alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.

### **2.4.2 Mülltonnenstandplatz auf dem Grundstück**

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind.

### **2.4.3 Niederschlagswasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus) und zu versickern. Die Zisternen sind mit einer Zwangsentwässerungseinrichtung zu bauen, so dass immer ein freies Speichervolumen für den Regenrückhalt zur Verfügung steht. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen und dem Sickerteich zuzuleiten.

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III ist das Niederschlagswasser der Straßen- und Verkehrsflächen der Kläranlage zuzuleiten.

### **2.4.4 Energie**

Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpenanlagen und Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

## **2.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen, sowie die Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind öffentlich zugänglich. Im zentralen Grünzug sind dezentrale Spielangebote zulässig.

Für den gesamten Bereich ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Am Heuweg“ verursacht, werden im zweiten Bauabschnitt

ca. 11.705 m<sup>2</sup> an Ausgleichsmaßnahmen fällig. Davon können in diesem Bauabschnitt ca. 1.980 m<sup>2</sup> im Bereich des zentralen Grünzuges durch das Pflanzgebote B realisiert werden.

Für 8.694 m<sup>2</sup> sind Ersatzaufforstungsflächen nachzuweisen. Im Ökokonto der Gemeinde Büchenbach sind bereits entsprechende Waldflächen vorhanden:

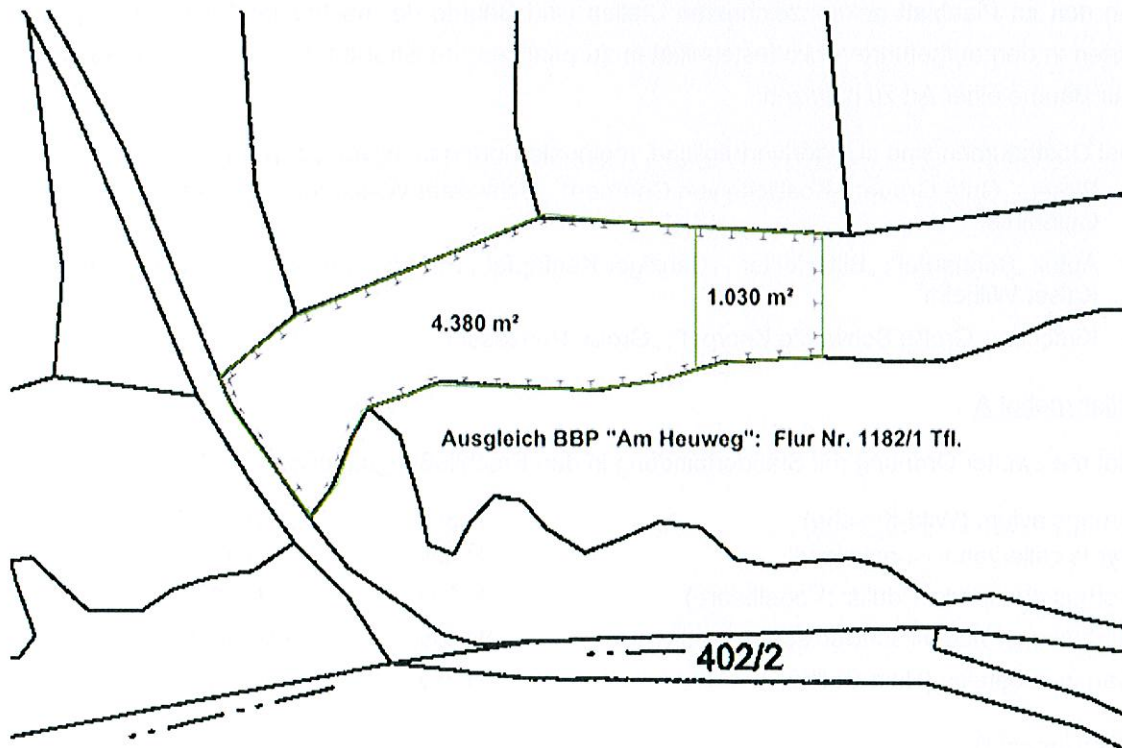
Fl. Nr. 194/1, Gemarkung Rothaurach (0,239 ha)

Fl. Nr. 542, Gemarkung Büchenbach (0,283 ha)

Fl. Nr. 726, Gemarkung Büchenbach (0,4 ha)

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.030 m<sup>2</sup> ist außerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren.

Der Ausgleich wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1182/1 „Im Kohlenbach“, Gemarkung Günzersreuth festgesetzt und in das Ökoflächenkataster gemeldet.





Die bisher als Intensivgrünland genutzte Mähwiese ist durch die nachfolgenden Maßnahmen um eine Kategorie aufzuwerten:

- Wiedervernässung und extensive Nutzung mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und bin-senreichen Feuchtwiese mit charakteristischem Arteninventar.
- Ergänzung der Uferbepflanzung mit Erlen und Strauchweiden in Gruppen zu 5-10 Stück wechselseitig am nördlichen und südlichen Ufer.
- Anlage von Mulden und Seigen mit einer Tiefe von 40-60 cm und Flächen zwischen 25-70 m<sup>2</sup> im ufernahen Bereich.
- Extensivierung der gesamten Flächen – keine Düngung –in den ersten Jahren Herbstmahd alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähguts.

Sowohl die Ausgleichsmaßnahme (soweit sie den Bach betrifft) als auch die Gestaltung des Grabenlaufes innerhalb des Baugebietes sind nach § 31 WHG genehmigungspflichtig.

## 2.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 15)

An den im Planblatt gekennzeichneten Stellen sind Bäume der nachfolgend vorgeschlagenen Arten in den aufgeführten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Straßenraum sind pro Straßenzug nur Bäume einer Art zu pflanzen.

Bei Obstbäumen sind standortverträgliche, regionale Sorten zu bevorzugen, wie z.B.:

- Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneu“, „Schweizer Wasserbirne“, „Stuttgarter Geißhirtle“
- Äpfel: „Bohnapfel“, „Bitterfelder“, „Danziger Kantapfel“, Rote Sternrenette“, „Gewürzluiken“, Kaiser Wilhelm“
- Kirschen: „Große Schwarze Knorpel“, „Große Prinzessin“

### Pflanzgebot A

Bäume zweiter Ordnung mit Standortbindung in den Erschließungsstraßen des Wohngebietes:

Prunus avium (Wild-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia 'Edulis' (Vogelbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hain-Buche)	H 3xv	STU 16-18 cm

### Pflanzgebot B

Baum- und Strauchpflanzungen ohne Standortbindung im Bereich des zentralen Grünzuges:

Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)	Solitär 3xv mB, 3-4 Grundstämme, 150-200
Salix alba (Silber-Weide)	Stammbusch, 3xv, STU 16-18
Sorbus aucuparia (Eberesche),	Solitär, 3xv mB, 3 4 Grundstämme, 150-200
Prunus padus (Trauben-Kirsche),	Solitär, 3xv mB, 3-4 Grundstämme, 150-200
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	vStr. 4 Tr 60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuß)	vStr. 4 Tr. 60-100 cm
Salix caprea (Sal- Weide)	vStr. 4 Tr. 60-100 cm
Salix aurita (Öhrchen- Weide)	vStr. 4 Tr. 60-100 cm

### Pflanzgebot C

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte, klein bis mittelkronige Laubbäume wie z.B.:

Obstbäume	H 3 x v	STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3 x v	STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3 x v	STU 16-18 cm
Juglans regia (Walnuß)	H 3 x v	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3 x v	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	H 3 x v	STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	H 3 x v	STU 16-18 cm

## 2.8 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

# 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

## 3.1 Dachform

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach festgesetzt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der Neigung des Haupthauses oder mit begrün- ten Flachdächern bzw. begrün- ten flach geneigten Dächern (max. 5°) auszuführen.

Bei giebelseitig zusammengebauten Doppelhäusern und Grenzgaragen sind First und Traufe auf gleicher Höhe zu führen, die Dächer neigungsgleich und farbgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung, sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.

## 3.2 Dachneigung/Firstrichtung/Eindeckung/Dachüberstände

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden mit 42° - 53° festgesetzt.

Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.

Satteldächer sind mit Ziegel- und Dachsteinen im natürlichen Rottönen zulässig.

Dachüberstände:	Ortgang:	0,3 m
	Traufe:	0,5 m

## 3.3 Dachgauben

Dachgauben sind generell zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), jedoch je Einzel- und Doppelhaus nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Der Rand- abstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betra-



gen. Die addierte Gesamtbreite von Gauben und wandbündigen Gauben darf 1/3 der Gesamtlänge des Haupthauses nicht überschreiten. Dies gilt nicht für mindestens 0,5 m vor die Fassade springende Zwerchhäuser.

Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

### **3.4 Kniestöcke**

Kniestöcke:  $h = 0,6 \text{ m}$

### **3.5 Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung, Solarzellen**

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung und Solarzellen sind zulässig

### **3.6 Flächenbefestigung**

Bei der Herstellung von Erschließungsstraßen dürfen keine wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Teer, Schlacke u.ä.) verwendet werden. Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen im Straßenbau in Bayern" und die darin genannten Grenzwerte sind zwingend zu beachten. Der Einbau von solchen Materialien darf nur nach Freigabe durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg erfolgen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Gebäuden, Einfahrten und Hofbefestigungen, sofern Recyclingbaustoffe als Untergrundbefestigung eingesetzt werden sollen.

Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten.

Die Einfahrten und Eingangflächen dürfen untereinander nicht mit Rabatten oder ähnlichen erhöhten Einfriedungen abgegrenzt werden, sondern müssen zum öffentlichen Straßenraum offen sein. Zum Nachbargrundstück darf keine gebaute Kante sein.

### **3.7 Einfriedungen**

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) und mit vertikalen Holzlattenzäunen und Stabgitterzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe sind möglich.

Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft
- Gemauerte Einfriedungen jeglicher Art
- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonformteilen
- Rabatten und sonstige Abgrenzungen im Sockelbereich (der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben)
- Einfriedungen aus Fichten und Tannen



## C. HINWEISE

### **Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

### **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.

### **Zisternen**

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Nutzung als Brauchwasser kann auf Antrag zugelassen werden. Der Überlauf der Zisterne ist in dichter Form an die Trennentwässerung anzuschließen.

### **Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Parkflächen sind, soweit gestalterisch sinnvoll, in Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag auszuführen. Die befestigte Fahrbahnbreite soll auf ein Minimum reduziert werden und nur auf max. 4.00 m Breite versiegelt werden. Der Straßenraum ist ohne Bordsteine als gemischte Verkehrsfläche auszubilden.

### **Beleuchtung**

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gelten das bürgerliche Gesetzbuch und die Bayerische Bauordnung.

### **Leitungen**

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

### **Grundwasser**

Zum Schutz vor evtl. auftretendem Schichtwasser wird empfohlen, die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wannen auszubilden. Zur Ausbildung der Kellergeschosse als wasserdichte Wannen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 17 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

### **Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren**

Im Zuge des Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein exakter Geländeschnitt mit einem Höhennivellement der Bestandshöhen einzureichen.

### **Sonstiges**

Zum Schutz des Grundwassers werden Unterkellerungen nur zuzulassen, soweit durch Bauwerksgründungen keine Grundwasseraufdeckung erfolgt. Im Bauantrag sind die erforderlichen

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen anzugeben (s.a. Ziffer 5 Vordruck Baubeschreibung).

### D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

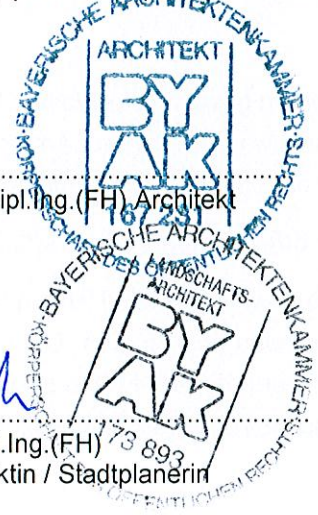
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

In dem Bereich an dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17a "Am Heuweg" Bauabschnitt II mit dem des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Heuweg" Bauabschnitt I überschneidet (östlich des Holunderwegs), treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Heuweg" Bauabschnitt I, soweit sie diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Architekturbüro Wenzel

Roth, den .....

Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt



Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) 73 893  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Gemeinde Büchenbach

Büchenbach, den 08.10.2010

Helmut Bauz, 1. Bürgermeister



geändert: .....