

SATZUNG

zum Bebauungsplan 13 "Zum Hirschenbuck" der Gemeinde Büchenbach, Lkrs. Roth

Die Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth, erläßt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 05.08.97 aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.1987 i. V. mit Art. 98 Abs. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zum Hirschenbuck" gilt die vom Architekten Dipl.-Ing. (FH) H. Betz, 90455 Nürnberg, erstellte Planzeichnung vom 10.04.1996, zuletzt geändert am 05.08.1997, die zusammen mit dem Satzungstext den Bebauungsplan Nr. 13 bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet "Zum Hirschenbuck" im OT Tennenlohe ist als Mischgebiet - MI gem. § 6 BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 – Bundesgesetzbl. I S. 132) ausgewiesen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.
2. Als zulässiges Maß für die Zahl der Vollgeschosse II (E + D) gelten die im Planblatt angegebenen Höchstwerte.

§ 4 Bauweise

1. Für das Baugebiet gilt die im Planblatt angegebene offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind.
2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 5 Dachneigung und Dachformen

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude mit Satteldächern (SD) im Mischgebiet beträgt 38 – 45°.
2. Garagen sind mit Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung analog der gewählten Hausdachneigung auszuführen.
3. Die Kniestockhöhe darf im Maximum 50 cm nicht überschreiten. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
4. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Die Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.

5. Die Dachflächen der Gebäude, Garagen, und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegel bzw. Betondachsteinen in rotem Farbton zu gestalten. Dachaufbauten sind mit dem selben Material einzudecken wie das Hauptdach.
6. Dacheinschnitte sind max. auf eine Breite zulässig, die 1/3 der Firstlänge nicht überschreitet.
7. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 3,0 m² zulässig. Solarzellen auf der Dachfläche werden gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.
2. Sämtliche Gebäude sind als verputzte Bauten auszuführen. Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
3. Die Fußbodenhöhe der Oberkante EG Fußboden darf höchstens 50 cm über OK Gelände liegen.

§ 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1. Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Satteldach herzustellen.
2. Wellblechgaragen oder ähnlich wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
3. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen - außerhalb der Baugrenzen - zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks entsprechen.

§ 8 Einfriedungen

1. Im Bereich der öffentlichen Straßen sind nur Einfriedungen als Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig; durchgehende sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).
2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden. Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nicht zulässig.
3. Der Zaun bzw. die Mauer zu Haus Nr. 2 darf höchstens 60 cm über die Fahrbahn der Staatsstraße ragen.
4. Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig.
5. Gartentüren zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind unzulässig.
6. Die Abgrenzung privater Gartenflächen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hat mit einer durchgehenden Heckenbepflanzung zu erfolgen.

§ 9 Außenanlagen und Wegeerschließung

1. Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (breite Rasenfugen in Pflasterbelägen oder wassergebundene Deckschicht).
2. Alle privaten Wegeflächen sind weitestgehend wasserdurchlässig (wassergebunden, Pflaster mit Rasenfugen) zu gestalten. Soweit sie versiegelt werden, sind sie seitlich in die Gartenflächen zu entwässern.

§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Hochbauten sowie Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände, die eine größere Höhe als 60 cm über die Fahrbahn der ST 2224 erreichen, unzulässig.

§ 11 Grünordnung

1. Erhalt der vorhandenen Einzelbäume

Im öffentlichen sowie im privaten Bereich sind die vorhandenen Bäume grundsätzlich zu erhalten. Davon ausgenommen sind Obstbäume (Obstgarten).

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die außenliegenden Grundstücksränder des Baugebietes sind, wie im Planteil festgesetzt, vorwiegend mit nachfolgenden Sträuchern zu bepflanzen.

An den Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist hinsichtlich der Pflanzordnung auf eine natürliche Bepflanzung zu achten, im besonderen ist dabei zu berücksichtigen:

- keine gleichmäßigen Pflanzenreihen von Sträuchern oder Bäumen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern Gruppenbildungen,
- mindestens 2/3 der äußeren Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Gruppen zu bepflanzen,
- an einer äußeren Grundstücksgrenze muss mindestens ein Baum gepflanzt werden,
- für die Randbepflanzung dürfen nur heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden.

Zu verwendende Pflanzen:

Bäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus laevis	- Ulme
Sorbus aucuparia	- Eberesche*
Corylus colurna	- Baumhasel
Betula pendula	- Birke
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Alnus glutinosa	- Erle

Obstbäume

Apfel, z. B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne, z. B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z. B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, insbesondere für freiwachsende Hecke

Sambucus nigra	- Hollunder*
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche*
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Frangula alnus	- Faulbaum*
Cornus mas	- Kornelkirsche
Sarothamnus scoparius	- Besenginster**
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Rosa canina	- Hundsrose
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster*
Taxus baccata	- Eibe**

Bezeichnungen:

*schwach giftig

**stark giftig

§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Büchenbach, den 07.05.1998

aufgestellt: 10.04.1996

geändert: 28.08.1996

05.08.1997

Seubert
1. Bürgermeisterin



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 8 BauGB

Zum Bebauungsplan Nr. 13 - Ortsteil Tennenlohe
der Gemeinde Büchenbach, Lkrs. Roth

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Anlass der Aufstellung
4. Lage des Baugebietes
5. Erschließung und Verkehr
6. Städtebauliches Konzept
7. Versorgung/Entsorgung
8. Grünordnung
9. Flächenbilanz:

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Büchenbach im OT Tennenlohe des Landkreises Roth erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 04.10.1994.

Der Bereich des Baugebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Ortsstraße "Zum Hirschenbuck",
- im Westen durch die Tennenloher Hauptstraße" (St. 2224),
- im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächenbereiche.

Das gesamte Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,212 ha.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche sowie sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung; sie sind Voraussetzung für die Erschließung.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes einschließlich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans der Gemeinde Büchenbach vom 20.11.95 wird für das ausgewiesene Baugebiet (Mischgebiet) ein Bebauungsplan einschließlich grünordnerischer Festsetzungen aufgestellt.

3. Anlass der Aufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist trotz einer verhältnismäßig regen Wohnbautätigkeit in der Gemeinde eine nach wie vor gespannte Wohnsituation.

Die Gründe hierzu sind insbesondere in den steigenden Wohnansprüchen zu suchen.

Als wesentliches Kriterium wird hierbei die sinkende Belegungsdichte bestehender Wohneinheiten sowie durch eine wachsende Haushaltszahl von Gründungen junger Familien u. a. von Ortsansässigen angesehen.

4. Lage des Baugebietes

Büchenbach liegt innerhalb der mittelfränkischen Industrieregion 7, südlich des Verdichtungsraumes der Städteachse Erlangen-Nürnberg-Schwabach.

Das Baugebiet im OT Tennenlohe befindet sich ca. 3 km nördlich von Büchenbach und ca. 4 km südlich von Schwabach zwischen der Straße "Zum Hirschenbuck" sowie der "Tennenloher Hauptstraße" (St 2224).

Topographisch liegt das Planungsgebiet in einem nach Süd-Ost leicht abfallenden Gelände auf einer mittleren Höhe von ca. 362 m üNN.

5. Erschließung und Verkehr

Der OT Tennenlohe ist über die St 2224 an den Großraum Nürnberg angeschlossen. Ferner bestehen Straßenverbindungen nach Süden in Richtung Büchenbach (RH 3) sowie nach Roth.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Zum Hirschenbuck". Im Bereich der Einmündung zur St 2224 sind beidseitig Sichtwinkel vorgesehen.

Die Einmündung "Zum Hirschenbuck" in die St 2224 ist aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen so auszubauen, dass die beidseitigen Sichtwinkel mit den angegebenen Sichtlängen eingehalten werden.

Gehwege einseitig der Straße sind als Bestandteil des Straßenquerschnittes mit vorgesehen.

6. Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der Zielsetzung im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als "Mischgebiet" gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

7. Versorgung/Entsorgung

- Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch das Fränk. Überlandwerk (FÜW) sichergestellt.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Einrichtungen der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Gemeinde bezieht ihr Wasser vom Zweckverband zur Wasserversorgung Büchenbach "Aurach-Gruppe".

- Abwasserbeseitigung

Die geplante Entwässerung soll über eine Trennkanalisation, mit Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage nach Rednitzhembach, erfolgen. Das Oberflächenwasser wird über eine Sammelleitung direkt der Vorflut zugeführt. Darüber hinaus ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit min. 5 m³ Stauvolumen pro Anwesen zu erstellen und darin gespeichertes Oberflächenwasser langsam auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. anderweitig zu nutzen.

Als begrenzte Zwischenlösung ist jedoch vorgesehen, für die jeweiligen Bauvorhaben mechanischteil-biologische Hauskläranlagen zuzulassen.

Anstehendes Grundwasser darf grundsätzlich nicht über die Hausentwässerung dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet werden.

8. Grünordnung

Entlang der südlichen Fahrbahnseite der Straße "Zum Hirschenbuck" sowie in den Grundstücken befinden sich einige großstämmige Laubbäume. Dieser Bestand bleibt vollständig erhalten und ist bei der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt und integriert.

Die Bepflanzung im Baugebiet richtet sich nach der standortgerechten, heimischen Vegetation. Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind in der Artenliste aufgeführt.

9. Flächenbilanz der Bebauung

Das gesamte Baugebiet umfasst eine Fläche von 1,212 ha. Hier entfallen für

- Mischgebiet	ca. 0,985 ha	81,3 %
- Verkehrsanlagen	<u>ca. 0,227 ha</u>	18,7 %
Sa.	1,212 ha	

Gemeinde Büchenbach, 07.05.1998



Seubert

1. Bürgermeisterin