



Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 27
“Westlich Hans-Lederer-Weg”

Textliche Festsetzungen

V O R E N T W U R F

Stand 19.03.20

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 19.03.20
- und diesem Satzungstext

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 751 (Teilfläche), 752, 752/2, 752/3, 753/7, 775/7, 775/12, 775/13, 777/2, 777/3, jeweils der Gemarkung Büchenbach.

Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Es wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Altenbetreuung" festgesetzt.

Zulässig sind alle für diesen Zweck notwendigen Nutzungen.

1.1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

1.1.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 Abs. 4 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Obergrenze festgesetzt.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) sind 2 oberirdische Geschosse zulässig.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Grenzabstände richten sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der jeweiligen Flächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verkehrsflächen, Parkplätze zulässig.

1.3.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Sondergebietes dienen (z.B. Technikzentralen) sowie Abfallsammelplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Die Bepflanzung erfolgt gemäß der festgesetzten Pflanzgebote.

1.5 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.1 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand (markanter Eichenbestand) an der südlichen Grundstücksgrenze auf Fl.Nr. 753/7 ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen (Artenauswahl wie Pflanzgebot A).

Um den Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes zu gewährleisten, sind während der Bauarbeiten geeignete Maßnahmen für den Schutz des Baumbestandes zu veranlassen / einzuhalten (Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereich).

1.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig, z.B. bei erforderlichen Grundstückszufahrten.

Pflanzgebot A, Einzelbaumpflanzung mit Standortbindung

Neupflanzungen von Laubbaum-Hochstämmen im Bereich der Stellplätze und des Zugangsbereich im Osten des Geltungsbereichs.

Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 12 m² auszuführen und vor Überfahren zu schützen, z.B. durch markante Steine, Findlinge oder Holzpflocke/-palisaden, ausgebildet als Hochbord. Der durchwurzelbare Raum muß mindestens 12 m³ pro Baum betragen.

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., StU 18 - 20 cm;

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzgebot B, Neuanlage Hecken

Nördliche Geltungsbereichsgrenze Fl.Nr. 752,
Neuanlage Hecke, ein- bis zwei-reihig; Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m

Südliche Geltungsbereichsgrenze Fl.Nr. 751,
Neuanlage Hecke, drei-reihig; Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m

Artenauswahl Sträucher, z.B.:

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Rosa canina	-	Wildrose
Rosa rubiginosa	-	Apfelrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzgebot C, Neuanlage von (Wild-) Obstbaum-Wiese

Westlicher Geltungsbereich

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: H, 3 x v, StU 16 – 18 cm;

Mindestabstand: 8,0 – 10,0 m

Juglans regia	-	Walnuß
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Unterwuchs: Anlage einer extensiven Wiese, Einsaat mit Regio-Saatgutmischungen.

Mindestpflanzgebot

Nicht überbaubare Flächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubsträucher der Pflanzenauswahllisten A, B und C zu verwenden.

Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

Die Umsetzung der Grünordnung ist in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

1.6 Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist mit dem erforderlichen Bauantrag die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen.

1.7 Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 27 "Westlich Hans-Lederer-Weg" nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt:

Auf den Fl.Nrn. 752/2, 775/12, 777/2 je Gemarkung Büchenbach wird gemäß Pflanzgebot C eine extensive genutzte (Wild-) Obstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

2.1 Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden der einzelnen Baukörper sind zusammenhängend zu gestalten.

2.2 Dachform, Dachneigung

Im Sondergebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Eine Ziegeleindeckung muss eine rote Farbe aufweisen. Glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile, (wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) dürfen hiervon abweichende Dachformen aufweisen. Anlagen zur Stromerzeugung (PV-Anlage) bzw. zur Warmwasseraufbereitung sind zulässig.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedung ist nur mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Bei Anlage einer Hecke sind heimische Laubgehölze der Pflanzenauswahllisten A, B und C zu verwenden.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau auszuführen.

2.4 Flächenbefestigungen

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.).

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden. Es sind keine geschützten Baumbestände auf dem Grundstück vorhanden.

3.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG).

3.3 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.4 Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Klettergehölzen empfohlen.

Pflanzenverwendung:

ohne Rankhilfe: Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii` (Wilder Wein)

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` (Wilder Wein)

mit Rankhilfe: Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

Clematis montana `Rubens`

Clematis tangutica

Clematis vitalba

Lonicera in Sorten (Geißblatt)

3.5 Oberbodenschutz

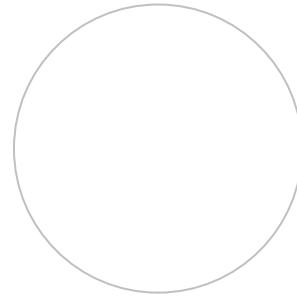
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass ihre ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern die Oberbodenschicht nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

3.6 Einhaltung von Schutzabständen

Auf die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird hingewiesen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte der Mindestabstand bei Neupflanzungen unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen bzw. sind die Baumneupflanzungen an Ersatzstandorten innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Analog ist bei erforderlichen Grundstückszufahrten zu verfahren.

4 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.



Büchenbach, den

2020

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister