

GEMEINDE BÜCHENBACH



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

„BREITENLOHE – OST“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 27.01.2026

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 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) 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 „Breitenlohe – Ost“

per Satzungsbeschluss am 27.01.2026.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1085, Gemarkung Büchenbach, Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.185 m².

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Breitenlohe – Ost“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt mit Datum vom 18.11.2025, letztmalig geändert am 27.01.2026.

§ 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 textlichen 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

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

§ 5 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 48° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

§ 6 Immissionsschutz

Für Räume, die nachts nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 als schutzbedürftig gelten, weil sie nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ruheräume etc.), sind offenbare Fenster konsequent nur an den westlichen oder nördlichen Fassadenseiten vorzusehen.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird folgende Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 295 m² festgesetzt:

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Der bestehende Birnbaum im nördlichen Bereich des Plangebiets ist in die Streuobstreihe zu integrieren.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und so zu pflegen, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht überbaut werden. Bei Verlust von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen.

Im Unterwuchs ist durch entsprechende Pflege extensives Grünland zu entwickeln. Die Streuobstwiese ist maximal 2x jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren; erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen und per Grundbucheintrag dauerhaft zu sichern.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

§ 8 Hinweise, Sonstiges

(1) Denkmalschutz / Bodenfunde

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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.

(2) Starkregenvorsorge

Zum Zwecke der Starkregenvorsorge wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau, Lichtschächte umwallt, o. Ä.).

(3) Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Es können somit seitens späterer Bewohner keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, geltend gemacht werden.

(4) Emissionen aus der Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ausgehenden Immissionen und Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber im Plangebiet haben dies hinzunehmen.

§ 9 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung „Breitenlohe – Ost“ tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Büchenbach, den 03.02.2026

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister