



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

für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Altenbetreuung"

Textliche Festsetzungen

E N T W U R F

Stand 22.10.20

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 22.10.20
- 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.
Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
Abweichungen werden nicht 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, Gebäudeeingängen oder Wegeführungen.

Pflanzgebot A, Einzelbaumpflanzung mit Standortbindung

Neupflanzungen von Laubbaum-Hochstämmen im Bereich der Stellplätze und des Zugangsbereichs 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, Hochbord. Der durchwurzelbare Raum muß mindestens 12 m³ pro Baum betragen.

Artenauswahl Bäume, z.B.:

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

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzgebot B, Neuanlage Hecken

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

Südliche Geltungsbereichsgrenze auf 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,

Pflanzenanteil: 85 %

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gewöhnlicher Sauerdorn
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes rubrum	-	Wilde rote Johannisbeere
Rosa canina	-	Wildrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: Heister, 2 x v, Höhe 175-200 cm,

Pflanzenanteil: 15 %

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyrastra	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

**Pflanzgebot C, Neuanlage von (Wild-) Obstbaum-Wiese
(Fläche / Maßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich)**

Westlicher Geltungsbereich auf Fl.Nrn. 775/12, 777/2 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 752/2 je
Gemarkung Büchenbach

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, StU 12 – 14 cm;

Mindestabstand: 8,0 – 10,0 m

Juglans regia	-	Walnuß
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Pyrus pyraaster	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) gem. Streuobst – Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, Landratsamt Roth

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 Pflanzenauswahlliste B 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)

Naturschutzfachlicher Ausgleich

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 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt:

Auf den Fl.Nrn. 775/12 (0,0159 ha), 777/2 (0,0750 ha) und einer Teilfläche der Fl.Nr. 752/2 (0,0628) je Gemarkung Büchenbach wird gemäß Pflanzgebot C eine extensive (Wild-) Obstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten. Die Maßnahme hat eine Gesamtfläche von 0,1537 ha und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Maßnahmen für den Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung (V) und Ausgleich (A)** sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1:

Die markante Gruppe von fünf alten Eichen im Bereich der Flurgrenze von 751 und 753/7 wird erhalten. Eine Schädigung der Bäume wird durch geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzzäunung während der Bauarbeiten) vermieden.

V2:

Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung sind zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) auszuführen.

V3:

Alle Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Rodungs- und Baubereich sowie an Bäumen im näheren Umfeld von Bauarbeiten (bis 15 m Abstand) sind im Oktober abzuhängen und an Bäumen in störungsarmen Gehölzstrukturen (Wald, Waldränder) im näheren Umfeld (500 m) wieder fachgerecht anzubringen. Bei einem Umhängen innerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) oder der Fledermausschutzzeit (November bis März) ist vorher durch einen Experten zu prüfen, ob

aktuell eine Vogelbrut oder eine Überwinterung von Fledermäusen (oder auch Siebenschläfern) im jeweiligen Kasten vorliegt. Überwinternde Tiere können vorsichtig umgesetzt werden. Hierzu ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Vogelbruten oder Fledermaus-Wochenstuben ist abzuwarten, bis die Jungtiere flügge und flugfähig sind.

Zielort der umzuhängenden Vogelnistkästen und Fledermauskästen ist die südlich angrenzende Waldfläche auf Fl.Nr.751 Gemarkung Büchenbach.

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

CEF1:

Als Ersatz für den Verlust eines Brutrevieres für Spechte (Buntspecht, potenziell Grünspecht) und von Brutmöglichkeiten für sekundäre Höhlenbrüter (Star, Feldsperling, Wendehals) sind in einem nahegelegenen Waldbereich zwei Altbäume in einem Umkreis von ca. 10 m freizustellen und als sog. "Hochstutzen" in 5-6 m Höhe zu kappen und weitgehend zu entasten. Anbrüchige (kranke) oder durch Sturm bereits im Kronenbereich abgebrochene Bäume sind gegenüber vitalen gesunden Bäumen für diese Maßnahme zu bevorzugen. Diese Stutzen sind durch ein bis zwei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 5 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 den Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen.

Standort der erforderlichen beiden Altbäume:

Als Ersatz für den Verlust eines Brutreviers für Spechte werden auf der Fl.Nr. 751/9 in der Gemarkung Büchenbach zwei Altbäume herangezogen.

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.

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.

Artenauswahl, z.B.:

ohne Rankhilfe: Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	-	Wilder Wein, fünfblättrig
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	-	Wilder Wein, dreiblättrig
mit Rankhilfe: Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Clematis viticella	-	Ital. Waldrebe
Vitis vinifera	-	Echte Weinrebe
Obstgehölz-Spalier, z.B. Apfel, Birne		

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.

Hinsichtlich geplanter Baumfestsetzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es sollte sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Abstand 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.

3.7 Landwirtschaft

Zufahrten für die Landwirtschaftsflächen sind zu beachten.
Landwirtschaftliche Emissionen sind hinzunehmen.

3.8 Immissionsschutz

Auf mögliche Geräuschemissionen ausgehend vom Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Büchenbach-Schwabach wird hingewiesen.

3.9 Energiestandard

Es sollte ein möglichst hoher Energieeffizienzstandard, z.B. in Anlehnung an ein KfW-Effizienzgebäude 55 oder besser gewählt werden.
Zusätzlich sollte die Nutzung erneuerbarer Energien zur Beheizung und Warmwasserbereitung, z.B. mit Biomasse oder Sole-Wasser-Wärmepumpe und Sonne eingeplant werden.
Zur Stromversorgung des Gebäudes sollten die Dachflächen im Hinblick auf die Dachform, -neigung, -ausrichtung und Statik so geplant werden, dass die Möglichkeit besteht eine PV-Anlage zur Eigenstromversorgung und/oder thermische Solaranlage zur Wärmeversorgung zu installieren. Die Fensterflächen sollten mit effizienten Sonnenschutzeinrichtungen versehen werden.
Ein effizientes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und ggf. Kühlfunktion und optimaler Sauerstoffversorgung, insbesondere in den Betreuungsräumen, sollte mit eingeplant werden.

3.10 Beleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung wird empfohlen vollständig geschlossene (LED-)Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollten kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

3.11 Bodenbelastungen

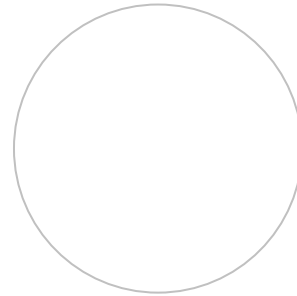
Die im Rahmen des Baugrundgutachtens der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH durchgeführten Bodenproben weisen Grenzwertüberschreitungen bei dem Parameter Arsen auf. Organische Schadstoffe im Parameterumfang konnten nicht nachgewiesen werden. Die Schadstoffuntersuchung des Kindergartens wies auch eine Zuordnung Z 0 auf. Daher geht das Fachgutachten davon aus, dass im Baugebiet mit einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 bis Z 2 zu rechnen ist.

Da in dem geplanten Baugebiet kein Kontaminationsverdacht vorliegt und die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, ist der Arsengehalt mit hoher Wahrscheinlichkeit geogen bedingt. Eine offene Wiederverwertung (analog zu Z 1.1) an dem Standort unter gleichen geologischen Bedingungen ist mit Abstimmung der Behörden möglich.

**Im Kindergartenbereich in den Personen (Kinder) in Kontakt mit dem Boden kommen können, ist eine Wiederverwertung nicht möglich (besonders sensible Nutzung).
Hier darf nur Z 0 Material genutzt werden.**

4 INKRAFTTRETEN

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



Büchenbach, den

2020

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister