



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maximale Gebäudehöhe
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Dachneigung
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- III-IV Anzahl der Geschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- bis 15° Dachneigung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Private Verkehrsfläche
- F Öffentlicher Fußweg, Bestand
- F Öffentlicher Fußweg, Planung
- St Private Stellplätze
- P Öffentlicher Parkplatz
- Fläche für Parkplätze / Stellplätze
- ♿ Parkplätze für Behinderten/Familien

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Hecke, geplant
 - Laubbäume, geplant
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sonst. Grünanlage
 - Private Grundstücksfläche
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nachrichtlich
 - Landschaftsschutzgebiet Nr. 427-01, Bestand
 - Landschaftsschutzgebiet Nr. 427-01, Vorschlag
 - Amtl. Biotopkartierung "Feldgehölze westlich Büchenbach bis Roth im Bereich der Terrassenkanten zur Rednitzau"

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Sichtdreiecke 3/70m
- Lage des Schnitts A - A'

III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08. 2007 gelten Vollgeschosse.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

GE	IV
0,8	(2,4)
-	o

 bis 15°
- Es sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig (Z = IV). Im obersten Vollgeschoss dürfen höchstens 67% der darunter liegenden Geschossfläche als Büro- und Aufenthaltsraum überbaut werden. Mindestens 20 % der obersten nutzbaren Geschossfläche sind als Dachgarten anzulegen.
- Es ist eine maximale Firsthöhe von 14,00 m zulässig. Gemessen wird an der am höchsten aufragenden Firstseite rechtwinklig zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenfläche.
- Tiefgaragegeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht zu anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Garagegeschosse bleiben auch bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO unberücksichtigt.
- Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig. Carports sind auf den für das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehenen Flächen zulässig. Dächer oder Überdachungen von Carports sind mit einer Neigung wie das Hauptgebäude zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Anlagen für regenerative Energien als untergeordnete Bauteile sowie eingebaute Mülltonnensammelpunkte sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
- Bei aneinander gebauten Gebäuden sind diese in ihrer Form, Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.), Ausführung und Farbgebung gleichzeitig auszuführen bzw. aufeinander abzustimmen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach.
- Einfriedungen sind als transparente Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von 1,50 m einschließlich Sockel bis maximal 20 cm Höhe (gemittelte straßenseitige Ansichtshöhe) zulässig.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB
 - Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 1.745,00 m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf einer Teilfläche des privaten Flurstücks Nr. 725, Gemarkung Büchenbach, mit einer Größe von 1.745,00 m² zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Flurstückes wird ein extensives Grünland entwickelt. Die vorhandene Vegetation ist abzuschleifen und die Fläche mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist 2x jährlich (ab Mitte Juli & Anfang September) zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Gemäß Planeintrag sind im Bereich der Parkplätze sowie der Außenanlagen Bäume und Sträucher zu pflanzen (Arten und Qualität siehe Pflanzliste). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Fläche unter den Gehölzen ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Sie ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Sonstige Grünanlage sind gemäß Planeintrag Bäume und Sträucher zu pflanzen (Arten und Qualität siehe Pflanzliste). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Fläche unter den Gehölzen ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Sie ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. In Anschluss an bestehenden Gehölzflächen (Jordan) ist eine sukzessive Verbuschung gewünscht und soll nicht durch Pflege zu unterbunden werden. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung Büro BfS (Sommer 2018)
 - Vermeidungsmaßnahme: Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen.
 - Für die Zauneindecke ist eine CEF- Maßnahmen erforderlich. Hierzu ist auf der Fläche A der vorhandene Magerasen zu erhalten. Zur Vergrößerung der besonnten Bereiche sind randlich die Gehölze zu entfernen und der Oberboden abzuschleifen. Auf der Fläche sind ein Lesesteinhaufen und ein Totholzhaufen herzustellen. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. In den Randbereich ist die Verbuschung entgegen zu wirken. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

V. Grünordnerische Hinweise

- Zeitlicher Bezug sowie Darstellung und Pflege naturschutzfachlicher Maßnahmen
 - Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher spätestens

im darauffolgenden Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen. Ausführung und Monitoring der Ausgleichsfläche obliegt der Satzungsgeberin. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommune noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen. Die Ausgleichsflächen sind mit Rechtskraft der Satzung von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale), zu melden.

- Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend gem. DIN 19371 sowie § 12 BBodSchV auszuführen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden Nutzflächen (z.B. Drainagerohre) in ihrer Funktion erhalten bleiben. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Eventuell zu Tage tretende Bodendekmalier sind gemäß Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzdelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

VI. Pflanzliste

Die Pflanzarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

- Pflanzliste 1 - Bereich der Parkplätze
Bäume
- | | |
|----------------------------|--------------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (Dornengehölz) |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe (Dornengehölz) |
| Rosa canina | Hunds-Rose (Dornengehölz) |
| Rosa glauca | Hechtrose (Dornengehölz) |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball |
- Pflanzqualität: Sträucher 2xv, 60- 100 cm
- Saatgutmischung Parkplatz
 z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden- Raboldshausen
 Mischung Nr. 14 Verkehrsinselmischung, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

- Pflanzliste 2 - Flächen A-C
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz- Erle |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (Dornengehölz) |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe (Dornengehölz) |
| Rosa canina | Hunds-Rose (Dornengehölz) |
| Salix aurita | Ohrchen-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball |
- Pflanzqualität: Sträucher 2xv, 60- 100 cm

Saatgutmischung Flächen A-C
 z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden- Raboldshausen
 Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

VII. Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Büchenbach hat in seiner Sitzung vom 00.00.2018 die Aufstellung und die Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Rednitz“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an den Amtstafeln der Gemeinde Büchenbach vom 00.00.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.09. bis 00.10.2018 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan (jeweils Stand 00.00.2018) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00. bis 00.00.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden an den Amtstafeln der Gemeinde Büchenbach vom 00.00.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“ Stand 00.00.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 00.00.2018 beteiligt.
- Der Gemeinderat Büchenbach hat am 00.00.2018 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan, Stand jeweils 00.00.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Amtstafeln der Gemeinde Büchenbach vom 00.00.2018 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 00.00.2018 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Baumt eingesehen werden.

Büchenbach, 00. 00. 2018
 Gemeinde Büchenbach

Bauz, 1. Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Fl.-Nrn. 376 (Lagerplatz), 376/4 (Grundstück mit Wohnhaus), 1562/5 (Weg); 376/10 (Gehweg); 376/11; 376/12; 376/13; 376/19; sowie Teilflächen aus 373/2 (Bach Jordan und kleines Waldstück, Gemeinde), 373/10 (Randstreifen entlang Zufahrt zur Kläranlage); 376/6; 376/7; 376/8 (Kreisstraße); 376/14; 376/15; 376/17; 376/18; 377/8, alle Grundstücke in der Gemarkung Büchenbach. Die Flurnummern sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
 Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.
 Die vom Gemeinderat am 00.00.2018 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 „An der Rednitz“ wird hiermit ausgefertigt.
 Büchenbach, den 00.01.2018

.....
 (Bauz, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Büchenbach

Landkreis Roth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 "An der Rednitz"

Vorentwurf Teil Nord Stand 18.07.2018

Maßstab 1 : 500

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Städtebau: Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
 Grünordnung: Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net