E N T W U R F

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils geltenden Fassung, aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom …… folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bebauungsplan-Satzung Nr. 25a

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Breitenloher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“ umfasst die Flurstücke Nr. 776 (TF), 776/2 (TF), 778 (TF) und 779 (TF) der Gemarkung Büchenbach. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Nicht zulässig auch nicht ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.3. Wohnen ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.4. Im Erdgeschoss in den festgesetzten Baugrenzen sind ebenerdig, an die private Straßenverkehrsfläche angeschlossen, mindestens 15 Stellplätze herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse.

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt für Hauptgebäude 12,20 m.

4.2. Als Bezugspunkt für die Höhenmessung gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF). Die Wandhöhe wird gemessen von der OKF bis zur Oberkante der Attika.

4.3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) ist für jedes Baufeld in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragen.

5. Bauliche Nebenanlagen

5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO in den dafür vorgesehenen Flächen nur für die Herstellung von Spielplätzen, Abfallentsorgung und Stellplätzen zulässig.

5.2. Technische Anlagen im Sinne des §14 BauNVO Abs. 2 können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (TA Lärm) eingehalten werden.

5.3. Die Nebenanlagen für Abfallentsorgung sind ebenerdig in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Ohne die Abfallentsorgung zu beeinträchtigen, können auf den Flächen für Versorgungsanlagen Nebenanlagen für Fahrradflächen nach Punkt 5.5 mit hergestellt werden.

5.4. Gartenhäuser sind nicht zulässig.

5.5. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,75 m nicht überschreiten.

5.6. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion mit außen aufgebrachter Holzschalung zulässig.

6. Stellplätze

6.1. Nicht überdachte Stellplätze und Besucherstellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in den jeweils dafür vorgesehenen Flächen zulässig sowie maximal 16 Stück im Bereich der Baugrenzen mit Anschluss an die private Straßenverkehrsfläche.

6.2. Pro Parzelle sind maximal 22 Stellplätze sowie 2 Besucherstellplätze nachzuweisen.

6.3. Die Stellplätze im Bereich der Baugrenzen sind offen, ohne Tore und Abtrennungen, herzustellen.

6.4. Für Wohnungen bis einschließlich 3-Zimmer ist ein Stellplatz je Wohnung herzustellen. Für Wohnungen ab 3,5-Zimmer sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

7.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

7.2. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Es wird auf Nr. 9.6. im Satzungstext verwiesen.

7.3. Grelle oder stark reflektierende Fassadenfarben sind unzulässig.

8. Spielplatzablöse

8.1. Die Herstellung privater Kinderspielflächen für Kleinkinder ist von allen vier Baugrundstücken im WA 1 in der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.

8.2. Die Höhe, Fälligkeit und Verwendung der Spielplatzablöse richten sich nach der jeweils gültigen Spielplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach.

8.3 Über die festgesetzte Fläche im Planteil hinausgehende Flächen zur Herstellung von Spielplätzen werden gemäß § 4 der Spielplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach abgelöst.

9. Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

9.1. Entlang der inneren Haupterschließung werden auf der privaten Grundstücksfläche 18 Stk. standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung gepflanzt (3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Arten gemäß Pflanzenliste. Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben pro Baum 8,00 m². Baumabstand 13m bis 18m.

9.2. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf der privaten Grundstücksfläche eine naturnahe Hecke in einer Breite von 4 m als Ortsrandeingrünung anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm. Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen. Zusätzlich werden 3 Stk. standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gepflanzt (3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Arten gemäß Pflanzenliste, Baumabstand 13m.

9.3. Die im Planblatt festgesetzten Hecken und Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein gleichartiger Laubbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen.

9.4. Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von 12 Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit herzustellen.

9.5. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen, die gesondert zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern zur Ortsrandeingrünung vorgesehen sind, ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

9.6. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 5 Grad Dachneigung von Hauptgebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 75 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Flachdächer von Nebenanlagen sind auf 100 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel 9 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Belichtungen, technische Aufbauten, u.ä. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Photovoltaikanlagen ist zulässig.

9.7. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

9.8. Stein-, Kies-, Split-, Schottergärten oder -schüttungen aus Naturstein, Kunststein/-stoff sowie Glas sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei klassischen Steingärten die Vegetation, sondern das Material als wesentliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein-

oder Kiesschüttungen, die dem Spritzschutz im Sockelbereich dienen, sind in einer Breite bis 1,0 m vom Gebäudesockel zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen

10.1. Die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken Fl-Nrn. 776, 778, 779, Gem. Büchenbach festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan ausführungsreif zu entwickeln und darzustellen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende zwei Flächen erforderlich:

10.2. Ausgleichsmaßnahme A1:

Pflanzung einer frei wachsenden naturnahen Hecke aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 7m incl. beidseitigem Saum als Ortsrandeingrünung an der Südgrenze des Planungsgebiets auf der privaten Grundstücksfläche. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm.

10.3. Ausgleichsmaßnahme A2:

Entwicklung eines naturnahen Grabens auf der Südseite der Ortsrandeingrünung als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser. Festsetzung auf der privaten Grundstücksfläche auf einer Breite von 4 m.

10.4. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Zeit zwischen Herbst des Jahres in dem die Erschließungsanlagen fertig gestellt werden und dem darauffolgenden Frühjahr durchgeführt werden.

10.5. Für diesen Bebauungsplan werden folgende artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt werden.

10.6. **V1:** Die Baufeldräumung des Baugebietes muss zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Ackerflächen und der Wiese innerhalb der o.g. Brutzeit unumgänglich ist, muss vorher eine mögliche Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungs-höhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Der Ackerflächenanteil ist zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Der Waldrand nördlich der Breitenloher Straße sollte soweit möglich von baulichen Eingriffen verschont bleiben. Insbesondere sind die zwei alten Eichen zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

V3: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sind als Straßen- und Wegbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Lichtquellen sollen 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.

11. Pflanzen-Artenliste

11.1. Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienengehölze und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz.

A. - Baumarten Baumreihe entlang der Breitenloher Straße:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii	Kaukasische Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus rubra	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

B. - Straucharten Ortsrandeingrünung:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana -	Haselnuß
Cornus sanguinea -	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa villosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C. - Baumarten Ortsrandeingrünung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

12. Energie und Klimaschutz

12.1. Flachdächer von Hauptgebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. Die Flächen unter den PV-Modulen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

12.2. Der Neigungswinkel der Module darf maximal 35° betragen. Bei aufgeständerten Anlagen ist der Neigungswinkel bezogen auf die Dachfläche maßgeblich.

13. Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

13.1. Zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Regenwasser dem naturnahen Graben auf der Südseite der Ortsrandeingrünung zuzuführen.

14. Gestaltung von Einfriedungen

14.1. Dauerhafte Einfriedungen und Zäune sind nicht zulässig. Zum Schutz der Ortrandeingrünung vor Wildverbiss sind die Vegetationsflächen in den ersten vier Jahren nach Pflanzung mit einem geschlossenen Wildschutzzaun einzufassen.

15. Flächen für Stellplätze

15.1. Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken außerhalb der Baugrenze sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitterstein oder versickerungsfähiges Pflaster mit Rasenfuge etc.).

16. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

16.1. Stützmauern zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

17. Leitungsrecht

17.1. Auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 wird jeweils ein gegenseitiges Leitungsrecht zugunsten der Erschließung aller Parzellen Nr. 1 bis 4 festgesetzt.

17.2. Jede Parzelle ist berechtigt und verpflichtet, die Führung von Leitungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) über die jeweils anderen Parzellen zu dulden, soweit dies für die Erschließung der Parzellen Nr. 1 bis 4 erforderlich ist.

17.3. Das Leitungsrecht wird mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Eine lagenmäßige Festlegung erfolgt nicht, da die konkrete Führung der Leitungen in Abhängigkeit von der späteren Bebauung der Parzellen Nr. 1 bis 4 erfolgt.

18. IMMISSIONSSCHUTZ

18.1. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche bzw. Fassadenabschnitte für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 in der aktuellen Fassung einzuhalten.

18.2. Für Schlafräume entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche bzw. Fassadenabschnitte ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage im Gebäude für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausgenommen sind Schlafräume mit mindestens einem geplanten, öffenbaren Fenster an der lärmabgewandten Fassade.

18.3. In den Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes tags der 16. BImSchV von 59 dB(A) entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und/oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Balkonverglasung, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien etc.) zu gewährleisten.

19. TEXTLICHE HINWEISE

19.1. Die Hinweise im Planblatt und in der Begründung (z. B. Artenschutz, Denkmalschutz, Bodenschutz) sind zu beachten.

19.2. Abstände zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen: Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW (Deutscher Verein des Gas-

und Wasserfaches) Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren. Die Kosten etwaiger Schutzmaßnahmen werden durch den Veranlasser der Baumpflanzungen getragen.

19.3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird hingewiesen.

19.4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

19.5. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der natürliche Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen („wild abfließendes Wasser“) nicht zu belästigenden Nachteilen führt.

19.6. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

19.7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Bayer. Denkmalpflegeschutz (BayDSchG).

19.8. Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist.

§ 3
Hinweise

Die Hinweise im Planblatt und in der Begründung sind zu beachten.

§ 4

Verfahrensvermerke ///noch ergänzen

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten *[Werktage, Stunden]* bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen

Gemeinde ....., den [Datum]
Bürgermeister .....

7. Ausgefertigt
   Gemeinde ....., den [Datum]
   Bürgermeister .....

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB
   oder
   Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde.....,den[Datum]
Bürgermeister .....