E N T W U R F

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

Inhaltsverzeichnis

A RAHMENBEDINUNGEN 2
1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke 2
2. Einordnung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 2
3. Umgang mit den Grundsätzen der Raumordnung 3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB) 4
5. Beschreibung der Ausgangssituation 4
6. Wesentliche Grundzüge der Planung 5
7. Umgang mit Niederschlagswasser 5
8. Alternativenprüfung 6
9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 6
10. Umweltbelange, Artenschutz und Eingriffsregelung 7
11. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 7
12. Finanzielle Auswirkungen und Finanzierung 7
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung 7
B PLANUNGSKONZEPT 8
1. Städtebauliche Ziele der Gemeinde Büchenbach 8
2. Städtebauliche Struktur des Bebauungsplans 8
3. Maß der baulichen Nutzung, Gebäude 9
4. Verkehr 10
5. Flächenzusammenstellung 10
C Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen 11
1. Art der baulichen Nutzung 11
2. Art und Maß der baulichen Nutzung 11
3. Überbaubare Grundstücksflächen 12
5. Bauliche Nebenanlagen 13
6. Stellplätze 14
7. Gestaltung baulicher Anlagen 14
8. Spielplatzablöse 15
9. Grünordnung 15

A RAHMENBEDINUNGEN

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“ dient der städtebaulichen Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 25 und Weiterentwicklung des Gebiets am Ortseingang entlang der Breitenloher Straße der Gemeinde Büchenbach. Ziel der Planung ist es, diese Fläche einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und damit den städtebaulichen Wettbewerbsentwurf aus 2016 weiter zu vervollständigen.

Die Planung steht in engem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Baugebiet „Ehemalige Brennereien“ (Bebauungsplan Nr. 25) sowie mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büchenbach. Ziel ist eine einheitliche städtebauliche Entwicklung beider Gebiete, die sich in Maßstab, Nutzung und Freiraumstruktur gegenseitig ergänzen und zu einer Abrundung des südwestlichen Ortsrandes beitragen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen zusätzliche Wohnbauflächen in integrierter Lage geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere durch ortsansässige Bevölkerung – gerecht zu werden. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen und zusätzliche Inanspruchnahmen des Außenbereichs zu vermeiden.

Übersichtsplan Gemeinde Büchenbach mit Ortsteil Büchenbach (Quelle: Bayern-Atlas)

2. Einordnung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Ziel der Gemeinde und maßgebende Kriterien für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“ sind die städtebauliche Abrundung am südwestlichen Ortsrand sowie die günstige Lage in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Spielplatzes. Durch die

Nähe zur Ortsmitte wird die gute fußläufige Anbindung zum Ortskern aufgegriffen und soll zukünftig nach Westen hin fortgeführt werden.

Die Gemeinde möchte einer weiteren Zersiedelung im Raum Einhalt gebieten, kurze Wege zu vorhandener Infrastruktur gewährleisten und die dauerhafte Auslastung der Infrastruktur sichern.

Mobilitätskarte - Gemeinde Büchenbach (Quelle: Bayern-Atlas), bearbeitet von H+H Architekten, Fürth

Für die weitere Entwicklung wurde der gesamte Ort analysiert und ergänzend zu Nahversorgung, Bildung, ÖPNV auch die fußläufigen Anbindungen untersucht. Am südwestlichen Ortsrand wird ein Fitnessweg (grüner Weg) das neu geplante Gebiet ergänzen.

Mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes soll sowohl der raumplanerischen Zielrichtung als auch den Marktbedürfnissen Rechnung getragen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“ soll ein gesichertes Baurecht sowie eine geordnete Erschließung, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke, geschaffen werden.

3. Umgang mit den Grundsätzen der Raumordnung

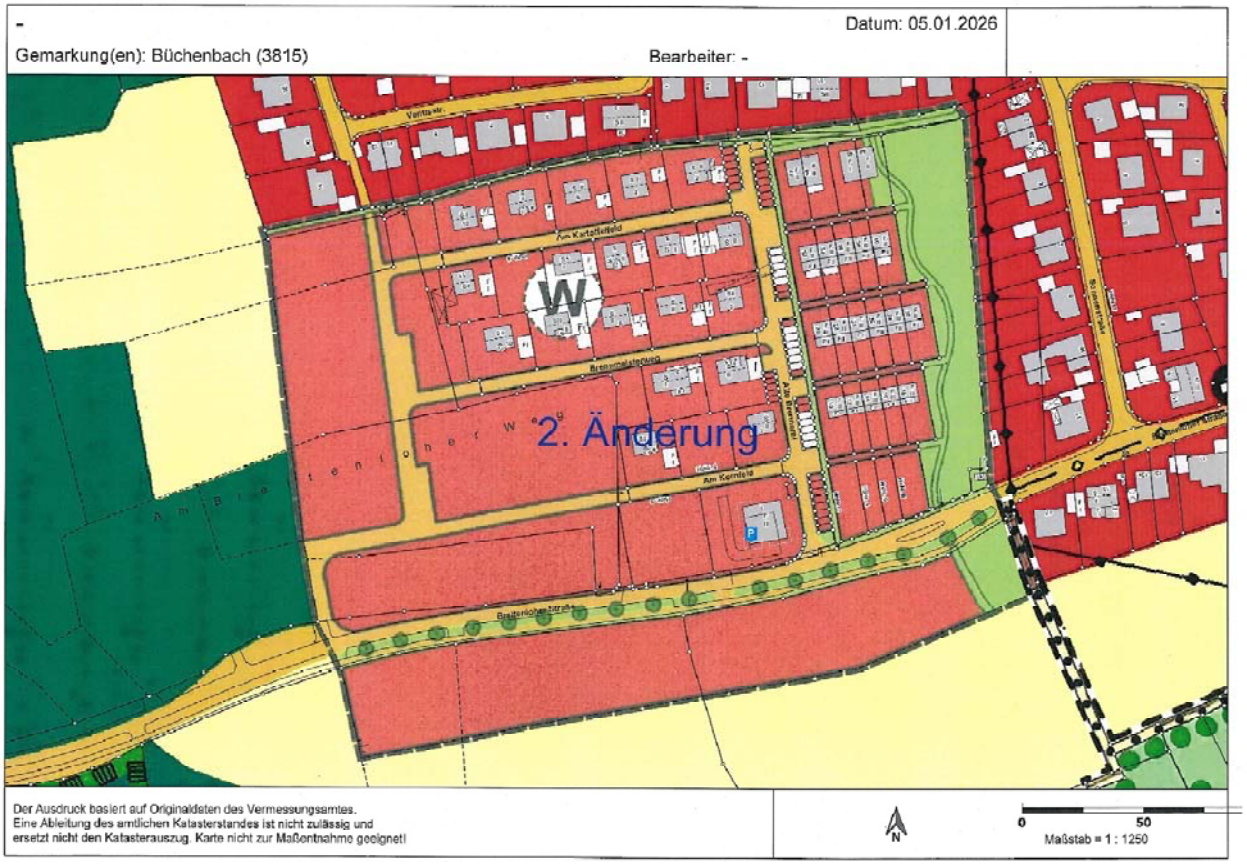
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die fachlich einschlägigen Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Förderung kompakter Siedlungsstrukturen, die Schonung von Natur und Landschaft sowie die Stärkung bestehender Ortskerne.

Die Planung setzt diese Grundsätze um, indem sie die bauliche Dichte angemessen steuert und durch umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung des Gebiets sicherstellt. Zielkonflikte zwischen Siedlungsentwicklung und Freiraumschutz werden durch Ausgleichsmaßnahmen sowie durch eine maßvolle Höhen- und Dichtebegrenzung der Bebauung gelöst.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 25a wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach entwickelt, der mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Brennereien (rechtskräftig seit 2017) eine Wohnbauflächenentwicklung für diesen Bereich vorsieht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan konkretisiert und in verbindliches Baurecht überführt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht den vorbereitenden Darstellungen und Planungszielen des Flächennutzungsplans. Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan 2. Änderung - Gemeinde Büchenbach (Quelle: Bayern-Atlas)

5. Beschreibung der Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt südlich der Breitenloher Straße und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung sowie an das gegenüberliegende Wohnbaugebiet des Bebauungsplans Nr. 25 an. Die Fläche war ehemals nördlich angeschlossen an ein gewerblich genutztes Areal (Brennereien), dessen bauliche Anlagen inzwischen vollständig zurückgebaut wurden und im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 25 fast vollständig mit Wohnbebauung bebaut ist.

Der Bereich weist heute überwiegend unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden auf. Die verkehrliche Erschließung ist über bestehende öffentliche Straßen gesichert. Infrastrukturelle Einrichtungen, Grün- und Spielflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Denkmalschutz sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Baugebiet erstreckt sich mit dem nun geplanten zweiten Bauabschnitt im Geltungsbereich über eine Fläche von 15.730 m². Das Gelände fällt insgesamt von Westen nach Süden hin ab. Im Bereich

der geplanten Baufläche ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 5,00 m. Die Geländeoberkante befindet sich im Bereich zwischen 376,00 und 371,00 m ü.NN.

6. Wesentliche Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Maß und Dichte der Bebauung orientieren sich an der gegenüberliegenden Wohnbebauung und gewährleisten eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe steuern die bauliche Entwicklung und sichern eine angemessene städtebauliche Dichte. Die innere Erschließung erfolgt über private Straßenverkehrsflächen, Stellplätze sind innerhalb festgesetzter Flächen und im erdgeschossigen Bereich der Baugrenzen anzuordnen.

Ein zentrales Element der Planung ist die Grünordnung. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote sowie Ausgleichsflächen tragen zur Durchgrünung des Gebiets, zur Einbindung in die Landschaft und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zu Dachbegrünung und Energiegewinnung unterstützen eine nachhaltige Gebietsentwicklung.

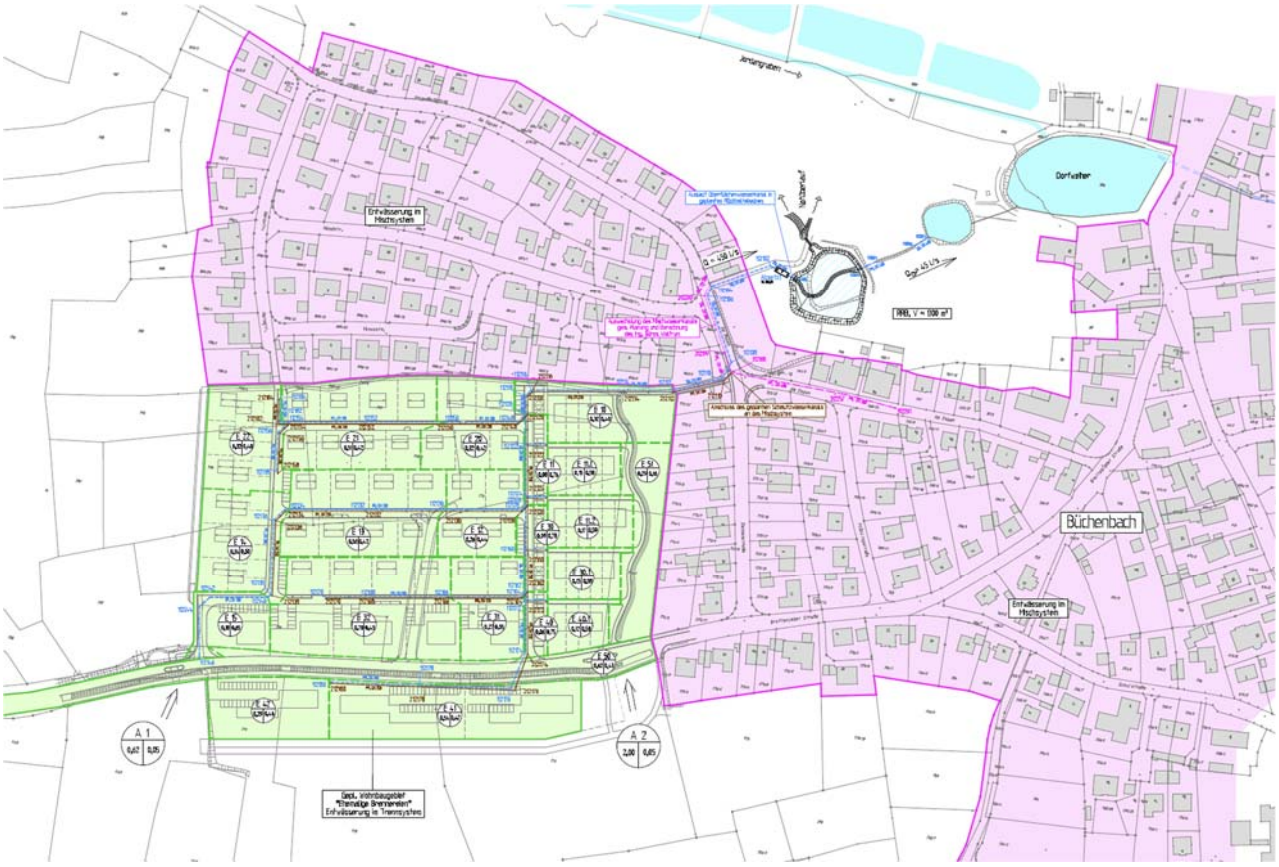
7. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Behandlung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer möglichst ortsnahen Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung.

Zur Reduzierung des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers werden im Plangebiet wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplatz- und Parkplatzflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden die Dachflächen extensiv begrünt. Hierdurch wird ein Teil des Niederschlagswassers der Verdunstung bzw. der Wasserversorgung der Vegetation zugeführt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Fallrohre und dann offene Rinnen dem naturnah gestalteten Graben am Südrand des Plangebiets zugeführt.

Dieser dient zum einen der Sicherung gegen Überflutungen aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen, zum anderen der Versickerung des aus den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Darüber hinaus wird überschüssiges Wasser der angrenzenden abgesenkten Streuobstwiese (Mulde zur Pufferung) zugeführt. Diese erhält einen Notüberlauf an das Grabensystem in Richtung Norden zum Dorfweiher.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ auf das gesamte Gebiet – einschließlich des Bebauungsplanes Nr.25 a betrachtet und in die Planung der Entwässerung einbezogen. Sich daraus ergebende weitere Betrachtungen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt durch ein beauftragtes Fachplanungsbüro abgestimmt.



Auszug Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung des Wohngebietes „Ehemalige Brennereien“ – Lageplan mit Einzugsflächen, Büro KLOS GmbH & Co.KG, 08.09.2017

8. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden alternative Entwicklungsoptionen geprüft. Aufgrund der integrierten Lage, der vorhandenen Erschließung, der Nähe zu bestehenden Wohngebieten sowie der Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs wurde die Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet als die städtebaulich und ökologisch sinnvollste Lösung bewertet.

Im Hinblick auf wenig erforderliche neue Infrastruktur kann das neue Siedlungsgebiet als hoch effizient betrachtet werden.

Andere Flächen mit vergleichbarer Eignung standen nicht zur Verfügung oder hätten einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft sowie zusätzliche Erschließungsaufwendungen erfordert.

9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander und untereinander abgewogen. Den Belangen der Wohnraumschaffung, der Innenentwicklung und der städtebaulichen Ordnung wurden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes sowie der bestehenden Nachbarschaft gegenübergestellt.

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Höhen, zur Durchgrünung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Immissionsschutz werden mögliche Nutzungskonflikte minimiert. Insgesamt überwiegen die positiven städtebaulichen, sozialen und funktionalen Auswirkungen der Planung.

10. Umweltbelange, Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 25a „Ehemalige Brennereien“ umfassend untersucht. Da der vorliegende Bebauungsplan in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesem Gebiet steht, werden die dort gewonnenen Erkenntnisse herangezogen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt.

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2021). Die Basis für die Einstufung der Flächen bilden eigene Kartierungen vor Ort sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet. Die Einstufung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt an Hand der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume gemäß der Listen des Leitfadens. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsumfangs und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

11. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind insbesondere die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan bildet hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

Bodenordnende Maßnahmen können erforderlich werden, um eine zweckmäßige Grundstückszuschnitte und eine geordnete Erschließung sicherzustellen. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen erfolgt, soweit erforderlich, auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen.

12. Finanzielle Auswirkungen und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie gegebenenfalls für Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen. Die Erschließungskosten werden überschlägig ermittelt und im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird das bestehende Siedlungsgefüge sinnvoll ergänzt. Die Planung stärkt die Innenentwicklung, verbessert die städtebauliche Struktur und berücksichtigt ökologische Belange. Insgesamt überwiegen die positiven Auswirkungen der Planung deutlich.

B PLANUNGSKONZEPT

Auszug Planblatt

1. Städtebauliche Ziele der Gemeinde Büchenbach

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25a „Ehemalige Brennereien – Bauabschnitt II“ liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Büchenbach und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der Aufgabe der früheren Nutzung und der Lagegunst innerhalb des Gemeindegebiets besteht ein städtebauliches Entwicklungspotenzial für eine Nachnutzung im Sinne der Innenentwicklung.

Ziel der Bauleitplanung ist es, diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und gleichzeitig einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde zu leisten.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen. Leitgedanke des Planungskonzepts ist eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur sowie der angrenzenden Freiräume.

Die Planung verfolgt das Ziel, ein gut erschlossenes, funktional gegliedertes und energetisch zeitgemäßes Wohnquartier zu entwickeln, das sich an das bestehende Ortsbild angliedert und gleichzeitig qualitätsvolle Wohnverhältnisse schafft. Besonderes Augenmerk liegt auf einer klaren städtebaulichen Ordnung, einer verkehrlichen Verträglichkeit sowie auf Maßnahmen zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Gebiets.

2. Städtebauliche Struktur des Bebauungsplans

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Breitenloher Straße. Von dort aus werden die Baugrundstücke bzw. Baukörper erschlossen. Es sind jeweils zwei Baukörper über eine Erschließungsachse verbunden. Die innere Erschließung ist übersichtlich gestaltet und auf die erforderlichen privaten Straßenverkehrsflächen beschränkt, um den Flächenverbrauch gering zu halten und eine wohngebietstypische Verkehrsberuhigung zu ermöglichen.

Energetische Optimierung

Das Planungskonzept berücksichtigt energetische und klimaschutzrelevante Aspekte. Durch kompakte Baukörper, die Festsetzung von Flachdächern sowie die Möglichkeit zur Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen werden zeitgemäße energetische Standards unterstützt. Die Begrünung von Dachflächen sowie die geplanten Grünstrukturen, vor allem die naturnahe Hecke und Graben im südlichen Grundstücksbereich, tragen zusätzlich zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung bei.

Städtebau

Die städtebauliche Struktur ist durch klar definierte Baugrenzen und eine einheitliche Bauweise geprägt. Die Gebäude sind so angeordnet, dass gut nutzbare Außenräume entstehen und eine angemessene Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet ist. Die leicht versetzte Baukörperanordnung durchbricht eine strikte Anordnung und schafft attraktive Zwischenräume.

Übergänge zu angrenzenden Nutzungen und zur freien Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere Ortsrandeingrünungen nach Süden, gestalterisch gefasst und ökologisch aufgewertet.

Grundstücksgrößen und Haustypen

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden innerhalb klar festgelegter Baufelder. Die Grundstücksgrößen sind so bemessen, dass eine wirtschaftliche Bebauung ebenso möglich ist wie ausreichend Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücken. Die vorgesehenen Haustypen entsprechen dem Charakter eines verdichteten Allgemeinen Wohngebiets mit einer Laubengangerschließung im Norden und großen Wohnräumen nach Süden.

3. Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Hierdurch wird die bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets gesteuert und eine angemessene Einfügung der zukünftigen Bebauung in die städtebauliche Struktur des Umfelds gewährleistet.

Wohngebäude

Zulässig sind Wohngebäude im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Die baulichen Festsetzungen gewährleisten eine einheitliche Gebäudestruktur und ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers. Wohnen ist ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen, während das Erdgeschoss für Stellplätze, Kellersatzräume sowie Technik genutzt wird. Durch eine Laubengangerschließung im Norden kann sowohl dem Lärmschutz Sorge getragen werden als auch ermöglich dies eine freie Grundrissstruktur nach Süden.

Nebengebäude / bauliche Nebenanlagen

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig und werden räumlich geordnet angeordnet. Die unter dem Gebäude angeordneten Stellplätze, vermeiden eine Überprägung des Gebiets durch ruhenden Verkehr. Bauliche Nebenanlagen sind dem Charakter des Wohngebiets untergeordnet auszuführen. Als Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur Flächen für die Herstellung von Spielplätzen, Abfallentsorgung und Stellplätzen sowie technische Anlagen im Sinne des §14 BauNVO Abs. 2 ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zugelassen, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (TA Lärm) eingehalten werden.

4. Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle befindet sich direkt im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes am Ostrand und ist somit hervorragend an den Ortskern und die Infrastruktur angebunden.

Fahrverkehr

Der motorisierte Individualverkehr wird über die bestehende Straßeninfrastruktur abgewickelt. Die innere Verkehrsführung ist auf die notwendige Erschließungsfunktion beschränkt und trägt zur Reduzierung von Durchgangsverkehr bei.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf privaten Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets untergebracht. Ergänzend sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt so, dass die Wohnqualität und die Aufenthaltsqualität im Quartier nicht beeinträchtigt werden.

Fußwege

Fußläufige Verbindungen innerhalb des Plangebiets sowie die Anbindung an das bestehende Wegenetz fördern eine gute Erreichbarkeit und unterstützen den nichtmotorisierten Verkehr. Fuß- und Radwege sind sicher und übersichtlich gestaltet. Die Mobilitätskarte auf Seite 3 zeigt die neue Wegeverbindung als Fitnessweg im Westen des Gebiets, der sich nach Süden erstreckt.

5. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet gliedert sich in Flächen für die Wohnnutzung, Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen sowie öffentliche und private Grünflächen. Die Flächenzusammenstellung stellt sicher, dass neben der baulichen Nutzung ausreichend Raum für Erschließung, Aufenthalt, Durchgrünung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Insgesamt wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen angestrebt, das sowohl den Wohnbedürfnissen als auch den Anforderungen an Umwelt- und Klimaschutz gerecht wird.

C Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO entspricht der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets und der angrenzenden Wohnbebauung. Sie ermöglicht eine überwiegend dem Wohnen dienende Nutzung und lässt zugleich die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Anlagen zu. Damit wird eine wohnverträgliche Nutzung sichergestellt und eine städtebauliche Kontinuität zu den benachbarten Wohngebieten hergestellt.

Bestimmte nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Verkehrsaufkommens, ihres Flächenbedarfs oder ihrer Betriebsweise nicht mit den Zielsetzungen eines ruhigen, hochwertigen Wohnquartiers vereinbar sind. Der Ausschluss dient dem Schutz der Wohnruhe und der Vermeidung zusätzlicher Immissionen.

Im Plangebiet wird eine vertikale Nutzungsgliederung vorgesehen, bei der im Erdgeschoss Stellplätze und Kellerersatzräume untergebracht werden und die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss erfolgt. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Wohnqualität innerhalb des Baugebiets zu erhöhen.

Durch die Anordnung der Stellplätze im Erdgeschoss kann der ruhende Verkehr gebündelt und oberirdische Stellplatzflächen auf den Grundstücken reduziert werden. Dies trägt zur Minimierung von Versiegelung, zur Verbesserung der Freiraumqualität sowie zur Durchgrünung des Gebiets bei.

Die Wohnnutzung in den oberen Geschossen gewährleistet eine bessere Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und trägt zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner bei. Zudem ermöglicht diese Nutzungsanordnung eine klare städtebauliche Gliederung der Gebäude und eine verträgliche Einfügung in die umgebende Bebauung.

Die gewählte Nutzungsgliederung steht im Einklang mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Stellplätze sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und ordnen sich der Wohnnutzung funktional unter. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind aufgrund der baulichen Integration der Stellplätze sowie der getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Grundflächenzahl GRZ, ~~maximal zulässigen Grundflächen,~~ der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe bestimmt. Diese Parameter wurden so gewählt, dass einerseits eine flächensparende und wirtschaftliche Ausnutzung der innerörtlichen Fläche ermöglicht wird, andererseits aber eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild gewährleistet bleibt und die Vorgaben aus der BauNVO §17 aus der Tabelle zum Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 eingehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zugelassen.

Die Regelung berücksichtigt, dass neben den Hauptgebäuden weitere bauliche Anlagen erforderlich sind, insbesondere Flächen für die Herstellung von Spielplätzen, Abfallentsorgung und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Diese Anlagen sind für eine funktionsgerechte Nutzung der Baugrundstücke erforderlich und beanspruchen einen wesentlichen Anteil der Grundstücksfläche. Flächen sind dafür explizit vorgesehen um die Struktur im Baugebiet so wenig wie möglich zu stören.

Die zulässige Überschreitung ermöglicht eine angemessene Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, ohne die bauliche Dichte im Plangebiet insgesamt unangemessen zu erhöhen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der GRZ II auf 0,6

sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der Grundstücksflächen unversiegelt bzw. als Freifläche erhalten bleibt. Die Stellplätze unter dem Gebäude zählen zur GRZ I, da diese von den baulichen Anlagen überdeckt werden.

Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Dichte sichergestellt, die sich an der Umgebung orientiert und zugleich eine effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Die Festsetzung zu E+III vermeidet durch die Unterscheidung mit Parken und Wohnen eine komplette Ausnutzung zu vier Wohngeschossen.

In der Art der baulichen Nutzung sind 15 Stellplätze ebenerdig in den Baugrenzen, die direkt an die private Straßenverkehrsfläche als „Senkrechtparker“ angeschlossen sind, festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots innerhalb des Plangebiets sowie der geordneten Erschließung. Durch die Anordnung der Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird eine flächensparende und funktionale Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet. Gleichzeitig werden die Freiflächen von Stellplatznutzungen entlastet und können für andere städtebaulich und gestalterisch gewünschte Nutzungen, wie Aufenthalts-, Grün- und Spielflächen, vorgehalten werden.

Die unmittelbare Anbindung der Stellplätze an die private Straßenverkehrsfläche gewährleistet eine Erschließung sowie kurze Fahrwege innerhalb des Grundstücks. Somit können im erdgeschossigen Bereich noch Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen, wie Kellerräume und Technikflächen in den Baugrenzen angeordnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur und der Einhaltung angemessener Abstandsflächen. Sie gewährleistet klare Baukörperkanten, geordnete Freiräume und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Vorbauten dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgelegten Oberkanten des Erdgeschossfußbodens ergeben sich aus einer eingehenden Prüfung der bestehenden Höhen und der notwendigen Anpassung zur Erschließung an die Höhen der Breitenloher Straße. In diesem Zuge wurde auch die Entwässerung höhentechnisch untersucht und ist mit den festgesetzten OKF ausführbar.

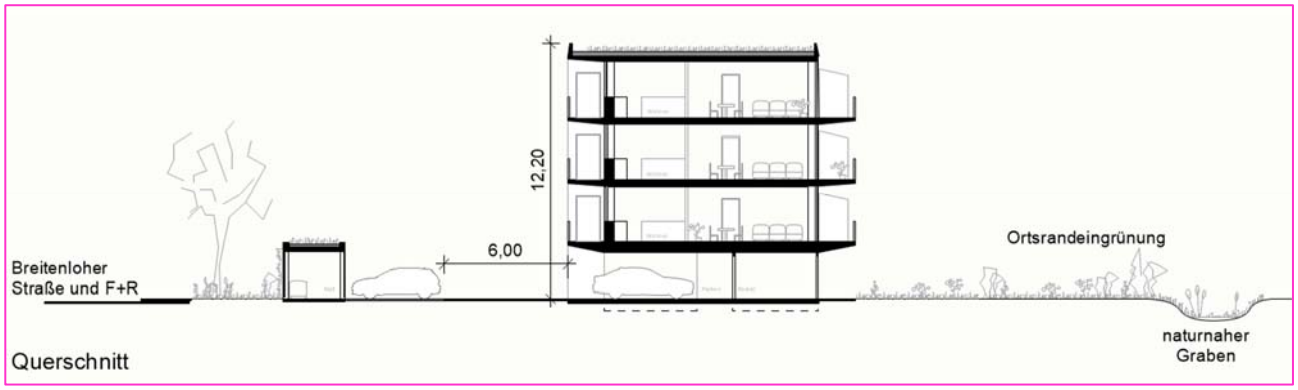
Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen dienen der Einfügung der geplanten Bebauung in die bestehende Umgebungsstruktur. Ziel ist es, eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern und nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf benachbarte Nutzungen zu vermeiden.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 12,20 m für Hauptgebäude ermöglicht eine wirtschaftliche und zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Begrenzung der baulichen Dominanz. Die Höhenbegrenzung ermöglich ein Parkgeschoss mit effizienter nutzungsspezifischer lichter Raumhöhe sowie drei Wohngeschosse mit ausreichender Raumhöhe.

Als eindeutiger und einheitlicher Bezugspunkt für die Höhenmessung wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) festgelegt. Die Wandhöhe wird von diesem Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika gemessen. Diese Festlegung stellt eine klare und im Baugenehmigungsverfahren überprüfbare Höhenbestimmung sicher und verhindert unterschiedliche Auslegungen der Gebäudehöhe, insbesondere bei der Ausbildung von Flachdächern.

Zur weiteren Präzisierung und zur Vermeidung von Höhenversprüngen innerhalb des Plangebiets sind die zulässigen Fertigfußbodenhöhen für die einzelnen Baufelder verbindlich im Planblatt festgesetzt. Dadurch wird eine abgestimmte Höhenlage der Gebäude untereinander sowie eine

verträgliche Einbindung in die vorhandene Topografie und die angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, erhebliche Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden und ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern.



5. Bauliche Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen dienen der Wahrung eines geordneten, ruhigen und wohnverträglichen Erscheinungsbildes des Plangebiets.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich für ~~Zwecke der Energieversorgung sowie für das Abstellen von Fahrrädern in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.~~ für die Herstellung von Spielplätzen, Abfallentsorgung und Stellplätzen zulässig. Diese Beschränkung dient der Reduzierung baulicher Nebenstrukturen im Wohngebiet und unterstützt ein aufgeräumtes und übersichtliches Erscheinungsbild. Die Zulässigkeit ist zudem an die Voraussetzung geknüpft, dass die Nebenanlagen dem Charakter des Wohngebiets nicht widersprechen und sich gestalterisch zurückhaltend einfügen.

Technische Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Voraussetzung ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie einer städtebaulich tragbaren Lösung, die sich als Nebenanlage mit den festgesetzten Gestaltungsmerkmalen einfügt. Dadurch wird sichergestellt, dass von den technischen Anlagen keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Da eine zentrale Versorgung des Gebiets nicht ausgeschlossen ist, sind keine Flächen ausgewiesen. Diese sollen jedoch so wenig Flächenbedarf wie möglich einnehmen und vorrangig sollen Dächer und erdgeschossige Bereiche in den Baugrenzen genutzt werden.

Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind ebenerdig in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Regelung dient der barrierearmen Nutzung, der guten Erreichbarkeit sowie einer klaren funktionalen Zuordnung. Gleichzeitig wird durch die festgelegten Standorte eine ungeordnete Verteilung solcher Anlagen im Grundstücksbereich verhindert. Die Anordnung an den Erschließungsstraßen ermöglich eine Torsituation und eine direkte Erreichbarkeit und Abholung durch den Entsorger. Zusätzlich können auf den Flächen für Versorgungsanlagen Fahrradabstellflächen hergestellt werden, soweit hierdurch die Funktion der Flächen für die Abfallentsorgung nicht beeinträchtigt wird. Damit können die erforderlichen Anlagen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen gebündelt werden. Die festgesetzten Gestaltungsmerkmale sind einzuhalten.

Gartenhäuser werden ausgeschlossen, da sie erfahrungsgemäß zu einer Verdichtung und gestalterischen Unruhe im Wohngebiet führen können. Der Ausschluss trägt dazu bei, die Freiflächen offen und übersichtlich zu halten und den Charakter der privaten Grünflächen als Erholungsräume zu bewahren.

Für Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 7° zulässig. Die maximale Höhe von 2,75 m stellt sicher, dass Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet bleiben und weder Verschattung noch eine visuelle Dominanz im Grundstücksbereich entsteht. Die einheitliche Dachgestaltung unterstützt ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion mit außen aufgebrachter Holzschalung zulässig. Holz als Baustoff fügt sich aufgrund seiner natürlichen Anmutung besonders gut in das Wohnumfeld ein und trägt zu einer warmen, wohnlichen Gestaltung bei. Gleichzeitig fördert die Verwendung von Holz eine nachhaltige Bauweise und unterstützt die gestalterische Einheitlichkeit der Nebenanlagen im Plangebiet und führt die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 25 im Norden fort.

6. Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze innerhalb der Baugrenzen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen räumlich gesteuert und sind ausschließlich innerhalb der im Planblatt hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese eindeutige Zuordnung wird eine ungeordnete Verteilung von Stellplätzen auf den Grundstücken vermieden und sichergestellt, dass Freiflächen, Grünbereiche und Aufenthaltsräume nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird eine klare Trennung zwischen Verkehrsflächen und Wohn- bzw. Freiraumnutzungen erreicht.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von 22 Stellplätzen je Parzelle begrenzt den Umfang des ruhenden Verkehrs auf ein dem Wohngebiet angemessenes Maß und verhindert eine übermäßige Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze. Ergänzend wird mit der Festsetzung von zwei Besucherstellplätzen pro Parzelle dem Bedarf des Besucherverkehrs Rechnung getragen. Dadurch wird vermieden, dass Besucherfahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen oder in angrenzenden Wohnstraßen abgestellt werden und dort zu Nutzungskonflikten führen.

Für Stellplätze im Bereich der Baugrenzen wird festgesetzt, dass diese offen, ohne Tore oder sonstige bauliche Abtrennungen unter dem Gebäude herzustellen sind. Diese Regelung dient der Sicherung eines offenen und übersichtlichen Erscheinungsbilds der Erdgeschosszone sowie der Vermeidung geschlossener oder abgeschotteter Strukturen, die das Wohnumfeld negativ beeinflussen könnten. Zudem wird dadurch die Einsehbarkeit und soziale Kontrolle gefördert, was zu einer erhöhten Aufenthalts- und Sicherheitsqualität im Quartier beiträgt.

Die Festsetzung zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze dient der Sicherstellung einer ausreichenden und bedarfsgerechten Stellplatzversorgung im Plangebiet. Die Differenzierung der Stellplatzverpflichtung nach der Wohnungsgröße berücksichtigt den erfahrungsgemäß unterschiedlichen Stellplatzbedarf. Kleinere Wohnungen bis einschließlich 3-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 76 m² weisen in der Regel eine geringere Fahrzeuganzahl auf, da sie häufig von Einzelpersonen oder Haushalten mit geringerem Mobilitätsbedarf genutzt werden. Für diese Wohneinheiten wird daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet. Größere Wohnungen, ab 3,5-Zimmer, mit einer Wohnfläche von mehr als 76 m² werden dagegen typischerweise von Mehrpersonenhaushalten genutzt, bei denen ein höherer Bedarf an Kraftfahrzeugen besteht. Die Verpflichtung zur Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohnung stellt sicher, dass auch dieser erhöhte Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt werden kann und es nicht zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum kommt.

Durch diese gestaffelte Stellplatzregelung wird eine ausgewogene, realistische und an der tatsächlichen Nutzung orientierte Stellplatzversorgung erreicht, die sowohl den Belangen der Bewohnerinnen und Bewohner als auch den verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen des Wohngebiets gerecht wird.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festlegung ausschließlich flacher Dachformen mit einer maximalen Neigung von 5° trägt der gewünschten einheitlichen Dachlandschaft Rechnung. Flachdächer ermöglichen eine klare und

moderne Gebäudegestaltung, die sich gut in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügt. Zudem erleichtern sie die Integration technischer Anlagen wie Lüftungs- oder Solartechnik auf dem Dach, ohne das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Eine geringe Dachneigung stellt sicher, dass die Entwässerung funktional gewährleistet bleibt, während gleichzeitig eine harmonische und proportionierte Silhouette entsteht. In den grünordnerischen Maßnahmen wird unter 9.6. im Satzungstext dies noch genauer festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verfolgt sowohl ökologische als auch ökonomische Ziele. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, fördern die Biodiversität und reduzieren die Regenwasserabflussmenge. Die parallele Nutzung solarer Strahlungsenergie unterstützt die Erzeugung erneuerbarer Energie und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung. Durch die Kombination beider Elemente wird eine effiziente Nutzung der Dachfläche ermöglicht, ohne dass ästhetische oder funktionale Beeinträchtigungen entstehen.

Die Beschränkung auf zurückhaltende, nicht reflektierende Fassadenfarben soll ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers sicherstellen. Grelle oder stark reflektierende Farben können das Stadtbild stören, den optischen Zusammenhalt der Umgebung mindern und unter Umständen Blendwirkungen verursachen. Eine ausgewogene Farbgestaltung unterstützt die städtebauliche Einheitlichkeit und fördert die langfristige Wertigkeit der bebauten Umgebung.

8. Spielplatzablöse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für alle vier Baugrundstücke auf der Parzelle Nr. 1 die Herstellung privater Kinderspielflächen für Kleinkinder verpflichtend nachzuweisen. Die Höhe, Fälligkeit sowie die Verwendung der Spielplatzablöse richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Spielplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach.

Zudem sind Spielplätze fußläufig vom Planungsgebiet gut erreichbar, sodass kurze Wege gewährleistet sind und die Spielplätze als soziale Treffpunkte der Nachbarschaft dienen können.

Über die festgesetzte Fläche im Planteil hinausgehende Flächen zur Herstellung von Spielplätzen werden gemäß § 4 der Spielplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach nach der aktuellen Fassung abgelöst, da fußläufig große Spielplätze erreichbar sind und somit nur ein bestimmter Nachweis an Spielplatzfläche auf dem Grundstück zu erbringen ist.

9. Grünordnung

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes für Teile des Gemeindegebiets Büchenbachs in einem Grünordnungsplan dargestellt. Die grünordnerischen Belange werden in den Bebauungsplan integriert. Folgende Festsetzungen für grünordnerischen Maßnahmen sind vorgesehen:

Zur Gliederung des Straßenraumes und zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der Haupterschließungsstraße (Breitenloher Straße) 18 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume gepflanzt (3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm). Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Die festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme dauerhaft zu unterhalten.

Um den Charakter des Quartiers – einer Siedlung im Grünen- zu erreichen wird festgesetzt, dass die privaten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden, sofern sie nicht bebaut sind bzw. nicht als Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen erforderlich sind.

Die Abgrenzung des Wohngebietes auf der Westseite zur freien Landschaft wird durch die Anlage einer artenreichen naturnahen Strauchhecke mit einer Breite von 4,00 m aus heimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenliste) erreicht. Aus Gründen des Artenschutzes und des

Landschaftsbildes und um rasch eine ausreichend dichte Heckenpflanzung zu erreichen, werden Mindestpflanzqualitäten und der Pflanzabstand für die Heckenpflanzung festgesetzt.

Als weitere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung wird auf der Südseite des Gebiets auf die gesamte Länge eine naturnahe Hecke aus Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Diese 7,00 m breite und ca. 265 m lange Pflanzung ist ein hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Angrenzend an die Pflanzung nimmt ein naturnaher 4,00 m breiter Graben Regenwasser von den Dachflächen und Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen. Das Wasser wird vor Ort versickert bzw. Nach Osten zum bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Der Graben ist unbefestigt und ebenfalls Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine Reduzierung des anfallenden Regenwassers aus dem Wohngebiet wird durch die extensive Begrünung der Flachdächer der Wohngebäude und den Einsatz von versickerungsfähigen Belägen erreicht.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Baugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfallnachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern. Bei allen Baum- und Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu unterirdischen Leitungen, zu beachten. Bei Straßenbaumaßnahmen oder Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Wurzelballen durchzuführen, ggf. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Aufgestellt am 17.09.2026.