



GEMEINDE BUCKENHOF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Obere Büch“ in Buckenhof

TEIL B:

PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN

In der Fassung vom 19.09.2019



Die Gemeinde Buckenhof erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Obere Büch‘ in Buckenhof

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Planzeichnung vom 19.09.2019 - Teil A, die Festsetzungen vom 19.09.2019 - Teil B und die Begründung vom 19.09.2019 Teil C sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil D.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Art. 81 der bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F- der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82), zuletzt durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert

I Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

I.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

I.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Grundflächenzahl als Obergrenze
- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe, als Maximalhöhe in den in der Planzeichnung dargestellten Fällen
- Geschoßflächenzahl als Obergrenze

2.1 Grundflächenzahl, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauGB, § 20(3) BauNVO und 21a(4) BauNVO)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.



2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.2.1 Die Gebäudehöhe der Gebäude in Metern ist durch Festsetzung der Wandhöhe festgelegt. Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Attikaabdeckung.
Von dieser Festsetzung kann in einem Toleranzbereich von +/- 0,10 m abgewichen werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch die mit Planzeichen festgesetzte Tiefgarage, durch die das Grundstück unterbaut wird, sowie durch deren Zufahrt überschritten werden.
- 3.3 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO

4 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 4.1 Für den Geltungsbereich gilt folgender KFZ-Stellplatzschlüssel:
- 0,5 Stellplätze pro geförderter Wohneinheit (EOF),
- 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit für Senioren (Altenwohnungen),
- 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit Demenzwohnen
- 1 Stellplatz pro frei vermieteter Wohneinheit < 75 m²
- 2 Stellplätze pro frei vermietete Wohneinheit > 75 m²
Hiervon sind 10% der Parkplätze für Besucher oberirdisch anzulegen.
- 4.2 Für den Geltungsbereich gilt folgender Fahrrad-Stellplatzschlüssel:
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- 1 Stellplatz je 2-4 Wohneinheiten-Demenzwohnen und je Altenwohnung
- 4.3 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude soweit abzusenken, dass ein fachgerechter Bodenaufbau für die befestigten Flächen und die Vegetationsflächen erstellt werden kann. Für Gehölzpflanzungen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m herzustellen.

5 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, Kinderspielplätze, Einrichtungen für die private Wert- und Abfallsammlung sowie Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.



6 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Unterteilungen der Verkehrsflächen, beispielsweise in Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün sind, soweit dargestellt, unverbindliche Hinweise.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit Planzeichen spezifizierten Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Grundstück Flst. Nr. 87/5 zugeordnet.
- 8.2 Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf dem Flst. Nr. 87/4 (Gmkg. Buckenhof) in einem Umfang von 1.821 m² durchgeführt. Entwicklungsziele sind ein extensiv genutztes Grünland mit Gehölzbepflanzung.

9 Zulässigkeit von Vorhaben nach § 12 Abs.3a BauGB

Im festgesetzten Bebauungsplangebiet sind unter Anwendung von § 9 Abs.2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluß eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

10 Maßnahmen zur Vermeidung (§44 Abs. 1 BNatSchG) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§44 Abs. 5 BNatSchG)

- 10.1 Als Konfliktvermeidende Maßnahmen für die Zauneidechse sind gem. spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung bei der Bauausführung folgende Auflagen zu befolgen:

Die Zufahrt der Baustelle erfolgt nicht an der Südseite des Vorhabensbereiches
Die Brachfläche ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen

11 Pflanzhaltung und Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Grünordnung allgemein

- 11.1.1 Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch standorttypische und heimische Arten vorzunehmen.
- 11.1.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der



Planzeichnung zulässig.

- 11.1.3 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 16 m² Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- 11.1.4 Bei Baumpflanzungen ist für große Bäume (Endwuchshöhe über 20m) ein Mindeststammumfang von 20/25cm, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20m) ein Mindeststammumfang von 18/20cm vorzusehen, für Kleinbäume (Endwuchshöhe bis 10m) ein Mindeststammumfang von 16/18cm.

11.2 Grünordnung im öffentlichen Raum

- 11.2.1 Für Reihen- Alleepflanzung oder Baumblöcke entlang von Straßen und Plätze ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 11.2.2 Die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzten Flächen sind platzartig zu gestalten und dürfen nicht eingefriedet werden.

11.3 Grünordnung im privaten Raum

- 11.3.1 Je 300 m² Gesamtfläche ist mindestens ein großer, mittlerer oder zwei kleinkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.
- 11.3.2 Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind versickerungsfähig auszubilden (z. B. mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, durchlässigem Pflaster).
- 11.3.3 Höhenmodellierungen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 oder als niedrige Stützwände bis zu 0,6m Höhe auszuführen.
- 11.3.4 Die nach Art.7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind unabhängig von vorhandenen oder geplanten Einrichtungen auf öffentlichen Flächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

12 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 12.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Baugebietes zu versickern. die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- 12.2 Wegen der Belastung des Grundwassers durch die nahegelegene Altdeponie sind Gartenbrunnen und Wärmepumpen im offenen System nicht empfohlen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dächer

(§ 9 Abs. IV BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 1.1 Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebietes auszubilden.
- 1.2 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen die Attika maximal 1,0 m überragen und müssen um das 1,5 fache ihrer Höhe, gemessen von Oberkante Dachhaut, hinter der Hinterkante der Attika zurückbleiben.
- 1.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2 Loggien

Freisitze in allen Geschossen sind als Loggien auszubilden.

Ausgenommen hiervon sind der Quartierstreif im Erdgeschoss des südwestlichen Platzgebäudes sowie die Demenzgruppe im Erdgeschoss des nordwestlichen Gebäudes an der oberen Büch.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 3.1 Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich WA 01.1 sind im Bereich der Sondernutzungsflächen Einfriedungen als Abgrenzung des Gartenbereiches Demenzwohneim bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zugelassen.

ANHANG: PFLANZLISTE ZU DEN VEGETATIONSFESTSETZUNGEN

1 Bäume

- 1.1. 1. Wuchsordnung:
 - Aesculus hippocastaneum in Sorten
 - Acer platanoides in Sorten
 - Acer pseudoplatanus in Sorten
 - Betula pendula
 - Castanea sativa
 - Pinus sylvestris
 - Fagus sylvatica
 - Quercus in Sorten
 - Tilia in Sorten
- 1.2. 2. Wuchsordnung:
 - Carpinus betulus
 - Juglans regia
 - Prunus avium
 - Sorbus aria
 - Sorbus domestica



- l.3. 3.Wuchsordnung:
- Acer campestre
- Amelanchier lamarckii
- Amelanchier ovalis
- Prunus in sorten
- Sorbus aucuparia
- Obstgehölze in Arten und Sorten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE

1 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Buckenhof ist zu beachten.

2 Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3 Landschaftsschutzgebiet

Für Teile des Plangebietes gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Talraum der Schwabach“ im Bereich der Gemeinde Buckenhof.

Für alle Eingriffe innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 8 der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet“ zu stellen.

4 Bodenschutz

Der besonderen Schutz des Mutterbodens und die Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBschV sind zu beachten.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes insbesondere die Arbeitsblätter G 463 und G 125 sind zu beachten.

6 Landwirtschaft

Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten

7 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Buckenhof und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

8 Emissionen durch die Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Emissionen, v.a. Staub, Lärm und Geruch, die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, hinzunehmen sind.



9 Denkmalschutz/Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, Funde sind fachgerecht zu dokumentieren.

10 Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen und ihre Standorte sind gemäß TA-Lärm zu bemessen.

11 Geruchsemissionen

Geruchsemissionen aus der ehemaligen Mülldeponie der Stadt Erlangen können nicht ausgeschlossen werden.

12 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Buckenhof erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.

Dafür kann von Seiten der Gemeinde Buckenhof und des Planungsbüros MORPHO-LOGIC, München, keine Gewähr übernommen werden.



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom 01.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom 01.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis 27.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis 27.02.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2019 bis 12.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2019 bis 12.07.2019 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Buckenhof hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buckenhof
Buckenhof, den

Siegel

Förster, Erster Bürgermeister