

# SATZUNG

Die Gemeinde Buckenhof erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 2/3/4, 2. Änderung für den Bereich des „Areal Brucker Weg“ zwischen der Gräfenberger Straße im Norden und dem Brucker Weg im Süden als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

## § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Räumlicher Geltungsbereich**  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

## 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO.  
2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige ständige Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

## 3. Flächen für förderungsfähige Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 66 % der Gesamtwohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus (einkommensorientierte Förderung) gefördert werden können.

## 4. Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf bestimmt sind

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 müssen Wohngebäude im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) auf mindestens der Hälfte der Wohnfläche behindertengerechte Wohnungen aufweisen. Innerhalb der mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen müssen mindestens 66 % der Wohnfläche behindertengerecht ausgeführt werden.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).  
5.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche sowie Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 60 cm beträgt die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf.

5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Wandhöhe der Hauptgebäude jeweils die baufensterbezogenen mittels Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh), von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder dem oberen Wandabschluss nicht überschreiten.

5.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Firsthöhe von Wohngebäuden eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Vollgeschosse baufensterbezogen mittels Planeintrag als Mindestanzahl festgesetzt.

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art-6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:  
Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m, Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 25 m² einschließlich ihrer Zufahrten, freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m sowie untergeordnete Bauteile.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze bzw. Tiefgarage zulässig.

6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung Kfz-Stellplätze entsprechen des nachfolgenden Stellplatzschlüssels nachzuweisen:  
• 0,5 Stellplätze je geförderter Wohnung (EOF)  
• 0,2 Stellplätze je Seniorenwohnung (Altenwohnungen)  
• 0,2 Stellplätze je Wohnung für Demenzzpatienten (je Wohngruppe)  
• 1,0 Stellplätze je frei vermieteter Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 75 m².  
• 2,0 Stellplätze je frei vermieteter Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 75 m².

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen als unzulässig festgesetzt.

7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA3 darf maximal ein Anteil von 15 % des nachzuweisenden Stellplatzbedarfes als oberirdische Stellplätze angelegt werden. Der Anteil der oberirdischen Stellplätze darf hierbei 10 % nicht unterschreiten.

7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise kann für besondere Wohnformen (Demenzzgruppen, Altenwohnungen) eine geringere Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden.

## 8. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale  
8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden Dachaufbauten als unzulässig festgesetzt.  
8.3 Die Aufständerung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bei geeigneten Dächern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur ohne Aufständerung und sind dachflächenparallel auszuführen.

8.4 Bauliche Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen werden als unzulässig festgesetzt. Unzulässig sind auch Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung.  
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Innerhalb der als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend“ festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m zugunsten des Freistaat Bayern sowie der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Flst.-Nr. 43/7, 43/8, 43/14, 43/11, 43/17, 43/6, 43/27, 43/28 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.

- 10. Immissionsschutz**  
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
- 11. Wasserhaushalt**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern und zurückzuführen.
- 12. Grünordnung**- 12.1 Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.- 12.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Die Baumstandorte im Plan stellen einen Pflanzvorschlag dar.- 12.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 10 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von min. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.- 12.4 Für das Anpflanzen von Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze der Artenliste zulässig. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste.- 12.5 Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugfertigstellung erfolgen.- 12.6 Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Nicht zwingend zu fallende Bäume können auf das Pflanzmaß angerechnet werden.- 12.7 Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.- 12.8 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. Drainpflaster) auszubilden.
- 13. Naturschutzfachliche Eingriffe/Ausgleichsbilanzierung**- 13.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan auf den Grundstücken Fl.-Nm. 43/7, 43/8, 43/10, 43/11, 43/14, 43/16, 43/17, Gmkg. Buckenhof, besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.138 Wertpunkten.- 13.2 Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
- 14. Bauliche Anlagen und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.**  
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

# HINWEISE

**1. Wasserwirtschaft**  
1.1 Niederschlagswasserbeseitigung  
Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENWGW) zu beachten.  
Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

**1.2 Grundwasser**  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

**1.3 Altlastverdachtsflächen**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

**2. Energieversorgung**  
Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

**3. Normen und Vorschriften**  
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

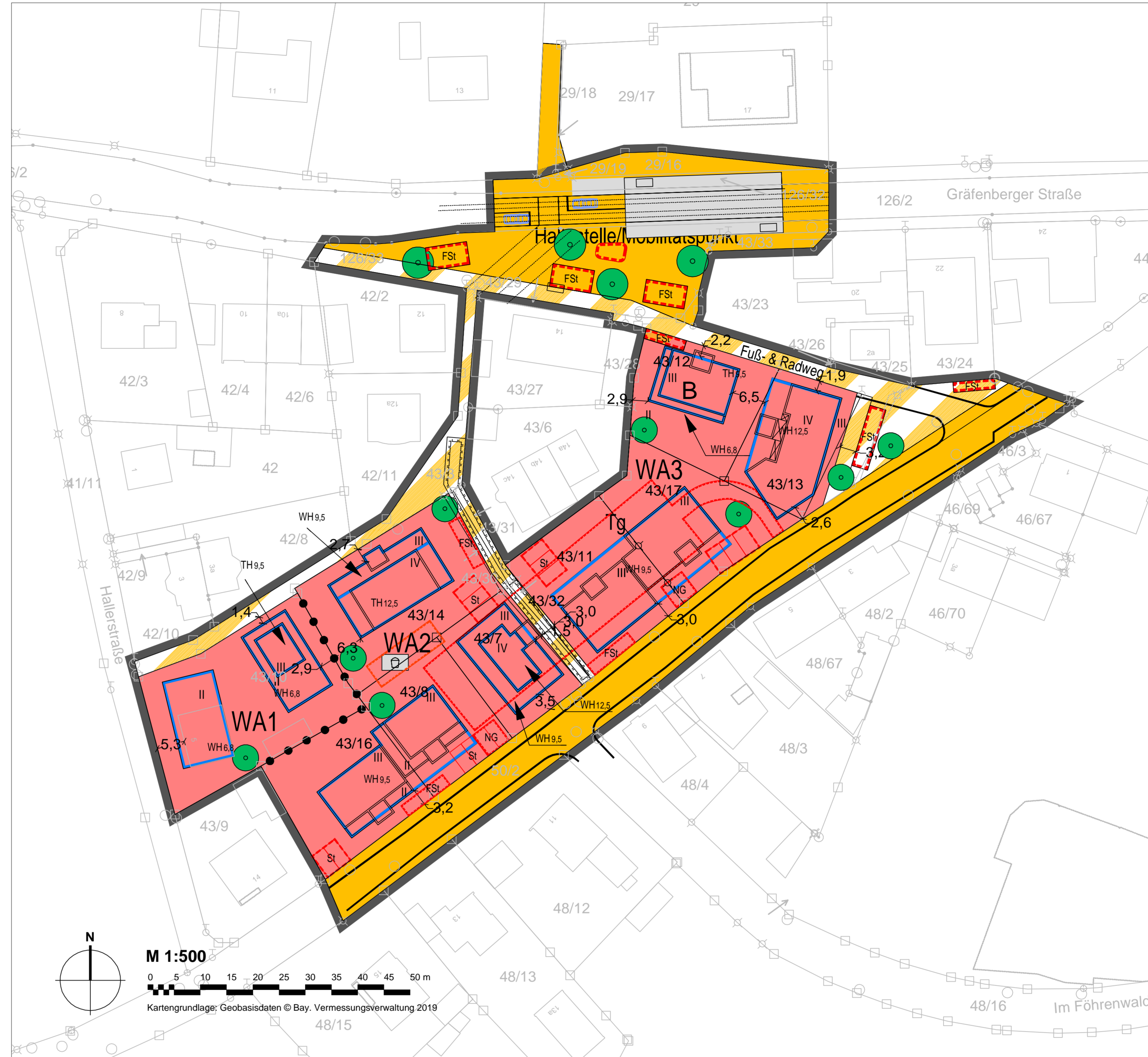
**4. Bodendenkmäler**  
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**5. Umgang mit Versorgungsleitungen**  
Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Bereich bestehender Versorgungsleitungen bedürfen einer vorherigen Einweisung durch den Versorgungsträger.

**6. Öffentliche Verkehrsflächen**  
Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

**7. Artenliste**  
**Bäume**  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)  
*Acer pseudoplatanus* Bergahorn  
*Acer campestre „Eisrijk“* Feldahorn Sorte "Eisrijk"  
*Aesculus carnea "Briotii"* Rotblühende Rotkastanie  
*Fraxinus ornus* Blumen-Esche  
*Robinia pseudoacacia „Unifoliola“* Robinie  
*Sophora japonica* Schnurbaum  
*Sorbus aria "Magnifica"* Mehlbeere  
*Tilia cordata* Winterlinde  
*Tilia cordata "Greenspire"* Stadlinde (nicht heimisch!)

**Sträucher**  
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Corylus avellana* Haselnuß  
*Cornus sanguinea* Bluthartriegel  
*Euonymus europaeus* Europäisches Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche  
*Malus sylvestris* Wildäpfel  
*Prunus padus* Traubenkirsche  
*Pyrus pyrastr* Holz-Birne  
*Rosa canina* Hunds-Rose



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeine Wohngebiete (Red square)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Wandhöhe als Höchstmaß (WH12,4m) (White rectangle)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze (Blue line)
- 6. Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen (Yellow square)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Yellow square with diagonal lines)  
Fuß- & Radweg (Yellow square with diagonal lines)
- 9. Grünflächen**  
Grünflächen (Green square)  
Anpflanzen: Bäume (Green circle)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude (NG), Stellplätze (St), Fahrradstellplätze (FS) und Tiefgaragen (TG) (Red outline)
- 15. Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Black outline)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Thick black outline)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Dashed line)

# DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Geplante Gebäude Beispielbebauung (Icon of a building)

# PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern (Icon of a plot boundary)  
Nebengebäude (Icon of a small building)  
Hauptgebäude mit Hausnummer (Icon of a large building with number)  
Maßzahl in Metern (Scale bar showing 22.0)

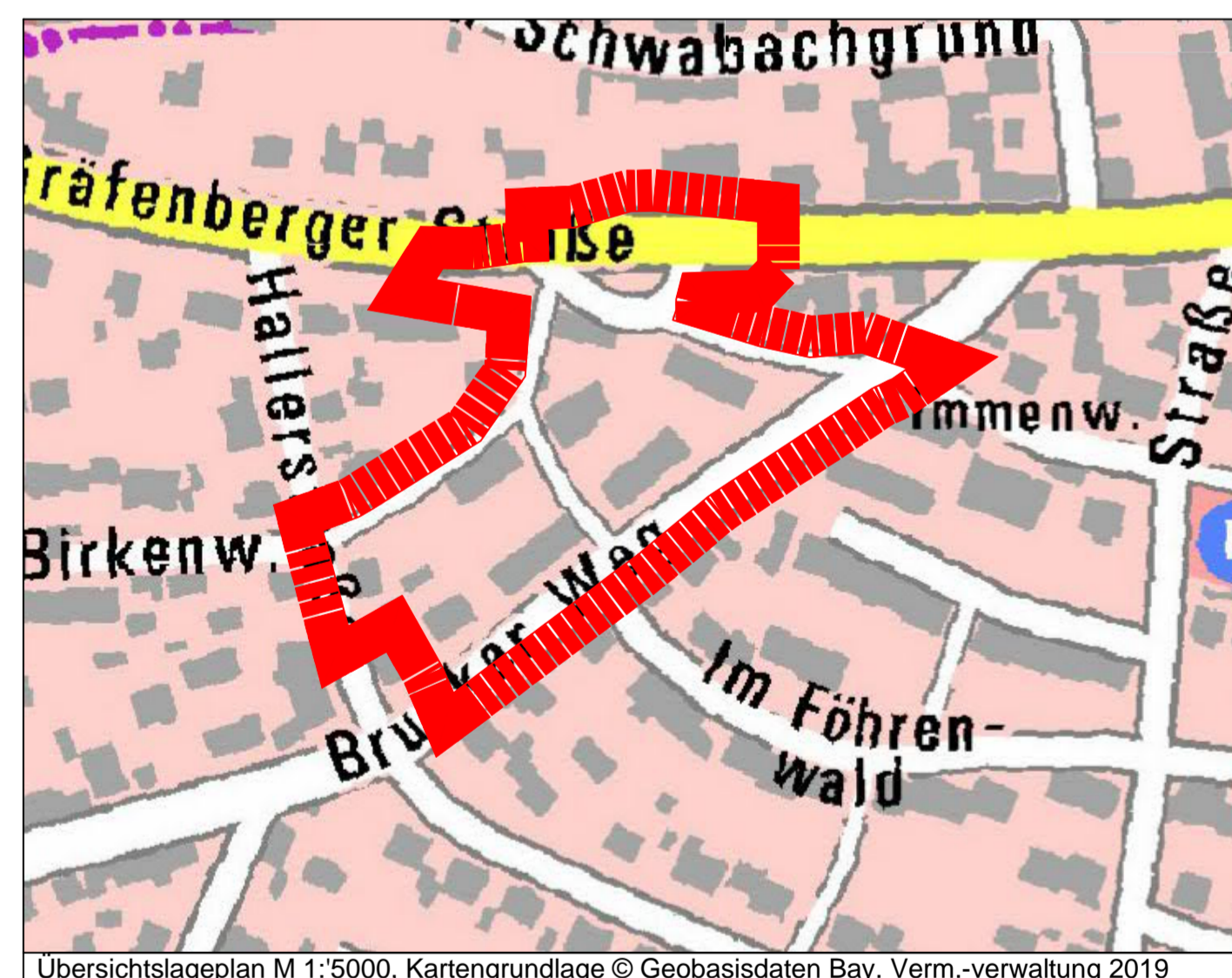
# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinde der Gemeinde Buckenhof hat in der Sitzung vom 28.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Buckenhof hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 2/3/4, 2. Änderung „Areal Brucker Weg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 7) Ausgelertigt

Buckenhof, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)

Buckenhof, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)

Buckenhof, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)



**Gemeinde Buckenhof**  
Erlanger Str. 40  
91080 Uttenreuth

**Bebauungsplan Nr. 2/3/4, 2. Änderung "Areal Brucker Weg" mit integrierter Grünordnung**

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung	Plan Nr.:
DINA1	20.04.2020	19.03.2020	1012-2

Planfassung: **Vorentwurf**

Unterschrift des Planers: **TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planer: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitektur  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Mathias Fleischhauer, Stadtplaner  
Axel-Merck, Stadtplaner

Planer: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitektur  
91049 Nürnberg  
Anteichweg Nürnberg PR 286  
USA-Nr: DE31589497

Telefon: (0911) 99876-0  
Fax: (0911) 99876-54  
mailto:info@tb-markert.de  
http://www.tb-markert.de