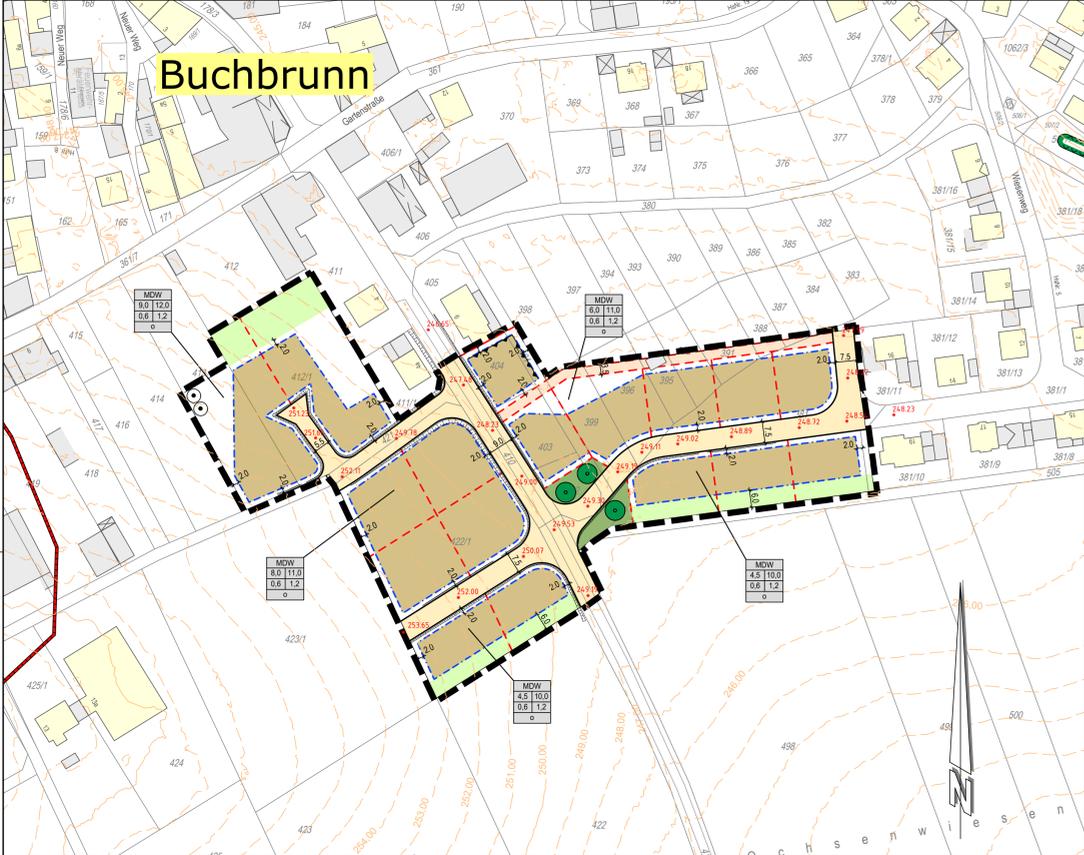


Buchbrunn



PRÄAMBEL
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
3. Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Private Grünfläche
- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche teilw. mit Gehweg
- 4.2 Fußweg
5. offene Bauweise
6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
7. Baugrenzen
8. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
9. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
11. Höhenangabe der geplanten Straße in m. ü. NN

B) Festsetzungen durch Text

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt:
 - 1.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Wal- und gegenläufige Pultdächer
 - 1.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Eine Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig (siehe Punkt 10).
 - 1.4 Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, braun, grau und anthrazit.
2. Bebauung, Höheneinstellung
 - 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,50 m zulässig, jedoch nur so weit, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.
Ausnahmen bilden:
Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen und Gräben zur Oberflächenwasserung.
Stützmauern auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - 2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt 2.2.3) wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 2.2.2 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail rechts)
 - 2.2.3 - Bezugspunkt MDW: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.



3. Dachaufbauten, Gauben, Erker
 - 3.1 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf maximal 50 % der Fassadenbreite betragen.
 - 3.2 Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° für Hauptgebäude zulässig. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Breite darf insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Dachbreite aufweisen. Einzelgauben dürfen 3,0 m Breite nicht überschreiten. Der Abstand Gaube-Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
 - 3.3 Gaubenbänder sind nicht zulässig.
4. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
 - 4.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 1. Die maximal zulässige Dachneigung für Garagen beträgt 45°. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Pult- und Flachdächer zulässig.
 - 4.2 Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
 - 4.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
5. Fassadengestaltung
 - 5.1 Zugelassen sind verputzte Fassaden, vollflächige Holzverschalungen/verkleidungen oder Holzhäuser.
 - 5.2 Verbindungen der Fassade sind bis zu 35 % der jeweiligen Wandfläche zugelassen. Zulässige Materialien: Klinker, Natursteine oder Glas.
 - 5.3 Die Gebäude sind in gedeckten Farben zu streichen.
 - 5.4 Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind zu untergliedern. Dies kann durch vegetative Begrünungsmaßnahmen oder architektonische Gestaltung erfolgen.
6. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
 - 6.1 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgrün ist zulässig. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
 - 6.2 In der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von einem Gartenhäuschen bzw. einer Gartenlaube mit einer max. Grundfläche bis zu 15 m². Zusätzlich sind Terrassenflächen innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.
 7. Abgrenzung von Verkehrsflächen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Entsprechende Höhenveränderungen am Grundstück sind durch den Grundstückseigentümer bei der Erschließung seines Grundstückes zu berücksichtigen und auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder abzufangen.
 8. Einfriedungen
 - 8.1 Sichtschutzecken sind an seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 2,00 m Höhe zulässig
 - 8.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßenebene von 1,20 m. Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen im natürlichen Wachstum hinterpflanzt werden.
 - 8.3 Einfriedungen sind so zu auszuführen und in Bodenhöhe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung.
 9. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
 - 9.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) als eine Einheit, ggfs. durch den Einsatz von Blindmodulen anzuordnen. Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.
 - 9.2 Bei nicht dachhautersetzenden Photovoltaik- und Sonnenkollektoranlagen sind der First, die Traufe und der Ortsgang freizuhalten. Es ist ein Mindestabstand von 30 cm einzuhalten.
 10. Dachflächenwasser/Zisternen
Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 7.500 l vorzusehen. Das Dachflächenwasser ist über diese Zisterne zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 11. Immissionschutz
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an Gebäudefassaden entlang der Linie (siehe Festsetzung A.9.) offene Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können für solche offene Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung befinden.

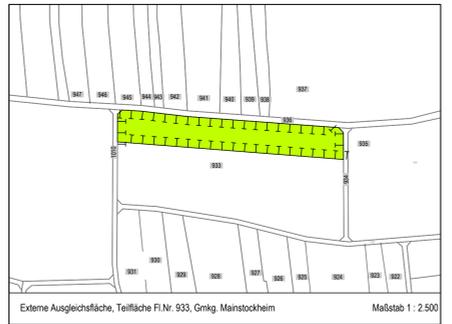
C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen. Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenentzug mit dem Schnittzettel ab 15. Juli) erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
Pflanzung von:
 3 Stück Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten)
Mindestqualität: H. Zvw. m.Db. 10-12
alternativ: Wildobst, z.B. Speierling, Elsbeere, Vogelbeere
2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Erhalt bestehender Obstbäume
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. Zvw. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. Zvw. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.
- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.a.) ist nicht zulässig.
- Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Oko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Anlage einer Randeingrünung am Südrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung Grünordnung).

3. Baubedingter Ausgleich

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,5440 ha der Fl.Nr. 933, Gmkg. Mainstochheim folgende Festsetzung:
 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Entwicklung zu artenreichem Grünland: Ansatz von Roggen Saatgut, extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenentzug mit dem Schnittzettel ab 15. Juni), der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.



D) Festsetzungen für den Artenschutz

- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:
Gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim vom 06.09.2022 sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Vermeidungsmaßnahme V 1: die vorhandenen Obstgehölze am nordwestlichen Rand (sehr alte Walnuss-Bäume, Hölhenbäume) und einzelne Obstbäume in den Gärten (Walnuss und breitkronige Kirsche mit Höhen) sind zu erhalten
 - Vermeidungsmaßnahme V 2: falls nicht zu umgehen erfolgen Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockkrieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für Gehölzarbeiten, insbesondere den Rückschnitt, während des Betriebes der Anlage.
 - Vermeidungsmaßnahme V 3: falls eine Rodung nicht zu umgehen ist, muss vorher durch eine geeignete Fachkraft eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchgeführt werden.
 - Vermeidungsmaßnahme V 4: keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.
 - Vermeidungsmaßnahme V 5: zeitlich beschränkte Bodenarbeiten wegen möglicher Bodenbrüter: Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.
 - Vermeidungsmaßnahme V 6: Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Brutten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 5 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit Umgriff (mindestens 20 m ab Baufeldgrenze) ist auf Brutten zu kontrollieren und das Ergebnis der Naturenschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.
 - Vermeidungsmaßnahme V 7: Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann auch alternativ zu V 6 im Frühjahr eine Schwarztrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt werden. Der Arbeitstag muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.
 - Vermeidungsmaßnahme V 8: zum Vermeiden einer Schädigung der Zaunedecken sind Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C zu entfernen. Das muss außerhalb der Fortpflanzungszeit (die Eiablage- und Eireifungszeit ist Ende Mai bis Ende Juli) und der Winterruhe (Mitte September bis Mitte April), aber innerhalb der Aktivitätsphasen der Art geschehen, also im Zeitraum von Mitte April bis Ende Mai sowie von Ende Juli bis längstens Mitte September.

Bei einem Verlust von Hölhenbäumen sind gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim vom 06.09.2022 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen:

- CEF-Maßnahme 1: Anlage einer Ausgleichsfläche (Streubuschweide)
- Die Ausweitung der Siedlungsfläche stellt durch den Verlust aller Gehölze und höhlenreicher Bäume eine deutliche Verschlechterung und Verringerung des Lebensraums insbesondere von Hölhenbrütern dar. Es ist daher als lebensraumverbessernde Maßnahme vor Beginn der Rodungsmaßnahmen eine oder mehrere Streuobstflächen mit ortstypischen Sorten (Hochstamm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme 2: Installieren von künstlichen Nisthilfen:
Der Verlust der Hölhen ist durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Sie sind fachgerecht ortsnah zu installieren und dauerhaft zu betreiben.
Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und aufzuhängenden Nisthilfen wird durch die zu rodenden Bäume vorgegeben und wird von der UNB im Detail geregelt.

- Es ist vor Baubeginn eine fachlich qualifizierte Person bzw. Büro als ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen und diese Person bzw. Büro der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Die ÖBB hat bei den jeweiligen Einweisungs- und Besprechungsterminen teilzunehmen und es ist die Terminierung und die jeweilige technische Vorgehensweise auf die Belange des Natur- und Artenschutzes hin abzustimmen. Die ÖBB hat die Baumaßnahmen in natur- und artenschutzfachlicher Hinsicht zu begleiten. Den Anweisungen ist hinsichtlich artenschutzfachlicher relevanten Folge zu leisten um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.

- Anfallende Gehölzschnitt-, oder Rodungsarbeiten von Bäumen ohne Habitatstrukturen sind auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu verlegen.
- Die Habitatstrukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeit so zu stützen, dass sie nicht mehr durch Vögel genutzt werden können. Mitte März bis Ende April werden nach einer Kontrolle durch die ÖBB vorhandene Strukturen verschlossen, um eine Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermeiden. Sollte eine Nutzung nicht ausgeschlossen werden können, sind drei Tage vor der Maßnahme die Strukturen mit einem Reusenverschluss zu versehen.

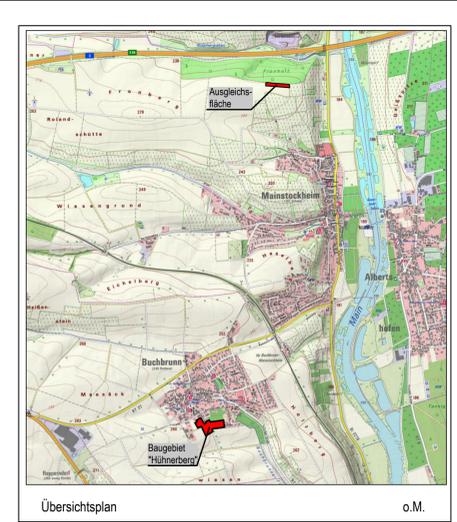
22. Das wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser oder einen Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.
23. Bei der Medienkoordination ist eine ausreichende Breitbandversorgung zu berücksichtigen; soweit für die erforderlichen Maßnahmen Mittel aus der Bayer. Breitbandförderung in Anspruch genommen werden können, sind diese zu beantragen.
24. In Buchbrunn, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.
25. Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauteilverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.
26. Bodenschutz
Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

E) Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugliedtypus
b) max. zulässige Wandhöhe (WH)
c) max. zulässige Firsthöhe (FH)
d) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
e) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
f) Bauweise
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Bemaßung in Meter
7. Höhenschichtlinie (1,00 m Raster)
8. Flurstücksnummer
9. Bodendenkmäler
- 9.1 Erlaubnisverfahren:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9.2 Auffinden von Bodendenkmälern
(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Schatzregel (Art. 9 BayDSchG)
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern.
(2) Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
10. Oberboden/Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenrinnen und Häufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung betreten werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden. **Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.**
11. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu grünen und zu verkleiden.
12. Die Stellplätze sind gemäß der gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Buchbrunn nachzuweisen.
13. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
14. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
15. Grenzabstand von Pflanzen
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
16. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
Für Stellflächen, Terrassen o.ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
17. Private Grünflächen
17.1 Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
17.2 Hinsichtlich der Pflege von privaten Grünflächen wird auf die §§ 47 bis 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch verwiesen.
18. Drainagegewässer, Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:
18.1 Drainagegewässer dürfen nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an öffentliche Oberflächenwasser bzw. -kanäle einzubinden.
18.2 Grundwasserablenkungen durch den Eigentümer sind nicht erlaubt.
18.3 Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
18.4 Sollten bei den Bauarbeiten Drainagen aufgefunden und beschädigt werden, so sind diese wieder fachgerecht instand zu setzen.
19. Folgende Träger öffentlicher Belange sind in die Erschließungsplanung einzubinden:
Telekom, N-Ergie, Kabel Deutschland, LKW Kitzingen.
Vorhandene Leitungen der Versorgungsträger sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
20. Die gestrichelten Vorgaben zur Barrierefreiheit sind zu beachten.
Bei der Erschließungsplanung sind Gehwegbeeinträchtigungen an Querungstellen vorzusehen, sofern die Gemeinde nicht Mischflächen plant oder Tiefbauarbeiten insgesamt vorsieht.
21. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
22. Das wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser oder einen Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.
23. Bei der Medienkoordination ist eine ausreichende Breitbandversorgung zu berücksichtigen; soweit für die erforderlichen Maßnahmen Mittel aus der Bayer. Breitbandförderung in Anspruch genommen werden können, sind diese zu beantragen.
24. In Buchbrunn, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.
25. Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauteilverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.
26. Bodenschutz
Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

F) Nachrichtliche Übernahme

1. Fläche der amtlichen Biotopkartierung
2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Buchbrunn hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hühnerberg" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____ durch öffentlichen Aushang.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hermann Queck)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2023 hat in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hermann Queck)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2024 hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis 31.07.2024 stattgefunden.

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich von der Offenburg informiert und um Stellungnahme gebeten.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hermann Queck)

Die Gemeinde Buchbrunn hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan vom _____ in der Fassung vom _____ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hermann Queck)

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Buchbrunn, den 1. Bürgermeister (Hermann Queck)



Gemeinde Buchbrunn
Landkreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

"Hühnerberg"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Buchbrunn, 1. Bürgermeister Hermann Queck, c/o Vg Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Tel.: 09321 / 9166-0, www.vgm-kitzingen.de // e-Mail: info@vgm-kitzingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit Simon Mayer Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH) Tel.: 0931/25048-0 e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 30.11.2023
geändert: 05.04.2024
23.05.2024

