

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## ASBACH

ÖSTLICHER ORTSEINGANG

der Gemeinde Büchenbach

Ortsteil Asbach

für die Fl.-Nrn. 772/1 u. 774/3 der Gmkg. Aurau

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Verfasser:

**TOPOS** team

Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH  
vertr. d.

Dipl.-Ing. Helmut Kündinger, Architekt u. Stadtplaner

Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner

Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, Tel 0911 8158021 Fax 8158012

E Mail [h.kuendinger@toposteam.de](mailto:h.kuendinger@toposteam.de)

Aufgestellt:

07.05.2024

Geändert:

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Satzung</b>	<b>3</b>
§ 1 Bestandteile	3
§ 2 Geltungsbereich	3
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben	3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche.	3
§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung	4
§ 6 Verkehrsfläche	5
§ 7 Hinweise durch Text für Bebauung	5
§ 8 Inkrafttreten	6
<b>Begründung</b>	<b>7</b>
1. Lage	7
2. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung	6
3. Vorbereitende Bauleitplanung	9
4. Lage, Größe und Topographie des Satzungsgebietes	10
5. Voraussetzungen	10
6. Erschließung	11
7. Immissionsschutz	11
8. Festsetzungen	12
9. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	14
10. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
11. Eigentumsverhältnisse	13
12. Verfahren	14
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>15</b>
Anlage 1: Zeichnerischer Teil mit Übersichtslageplan M=1:3.500, Lageplan M=1:1000 inkl. Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Text in der Fassung vom 07.05.2024	
Anlage 2: Eingriffsregelung in der Einbeziehungssatzung, i.d.F.v. 07.05.2024	

## **SATZUNG**

Die Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung per Satzungsbeschluss vom ..... die

### **„Einbeziehungssatzung Asbach – Östlicher Ortseingang“**

#### **§ 1**

##### **Bestandteile**

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem zeichnerischen Teil mit Übersichtslageplan M 1:3.500, einem Lageplan M 1:1.000, inkl. Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 07.05.2024 (Anlage 1), und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.05.2024 sowie die Eingriffsregelung in der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.05.2024 (Anlage 2) beigefügt.

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1.000.
- (2) Größe des insgesamt überplanten Bereichs ca. 1.250 qm.
- (3) Die im Lageplan M 1:1.000 gekennzeichnete Teilfläche der Fl.-Nrn. 772/1 u. 774/3, Gemarkung Aurau, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

#### **§ 3**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Soweit für die betreffende Fläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 4**

##### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Bauliche Anlagen sind innerhalb der im Lageplan M 1:1.000 dargestellten Baugrenzen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind: Nebengebäude und notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2+3 BauNVO.
- (2) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.
- (3) Es sind nur Einzelgebäude zulässig.
- (4) Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen.
- (5) Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Das zulässige Maß des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) darf hier max. 385,50 m ü. NN nicht überschreiten.

- (6) Die im Lageplan M 1:1.000 eingetragene Firstrichtung von Hauptgebäuden ist zu beachten. Abweichungen bis zu 5° von der im Lageplan M 1:1.000 dargestellten Firstrichtung sind zulässig. Für Nebengebäude, Garagen, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und dgl. darf von der Festsetzung abgewichen werden.
- (7) Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer von 42° bis zu 55° zulässig. Nebengebäude dürfen auch mit 5° bis 15° geneigten Pultdächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,50 m. Auf den Satteldächern sind Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel zulässig. Für Dachaufbauten, Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flach- oder Pultdächer erlaubt.
- (8) Zur Dacheindeckung von Satteldächern sind Tonziegel in naturrot, d.h. ohne Engobierung, zu verwenden. Bei Pultdächern dürfen bis zu einer Dachneigung von 10° auch Metallblechdeckungen eingesetzt werden.
- (9) Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach § 6 BayBO.

## **§ 5**

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung**

- (1) Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der sich aus der Bebauung der Einbeziehungssatzung ergibt, wird südlich angrenzend auf dem angrenzenden Grundstück ausgeglichen.
- (2) Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung wird gemäß Anlage 2, Abschnitt „3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ auf 390 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (3) Zusätzlich werden gemäß Anlage 2, Abschnitt „4. Ausgleichfläche“ auf der Fläche Obstbäume lokaler Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss, etc.) „Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt“, festgesetzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf 8 m nicht unterschreiten. Die Gehölze sind ausreichend zu wässern, mit einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Als Ausgleichsfläche wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 772/1 u. 774/3 und entlang der nordöstlichen Grenzen der Fl.-Nr. 772/1 der Gemarkung Aurau ein mind. 6 m breiter grüner Saum mit Baumpflanzung festgesetzt. Schmitthecken sind nicht zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.
- (5) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- (6) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher nach den jeweils aktuellen gültigen Empfehlungen der Kreisfachberatung des Landkreises Roth zulässig. Diese Empfehlungen der Kreisfachberatung sind  
- Streuobstliste für den Landkreis Roth, Stand 8.2014, im Internet unter:

[https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/\\_Streuobstliste\\_f\\_r\\_den\\_Landkreis\\_Roth\\_8.9.08\\_2014.pdf](https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/_Streuobstliste_f_r_den_Landkreis_Roth_8.9.08_2014.pdf)

- Heimische Laubgehölze, Stand 08.14, im Internet unter:

[https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen/Natur-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/\\_Heimische\\_Laubb\\_ume\\_und\\_Str\\_ucher\\_22.1.08\\_8.14.pdf](https://www.landratsamt-roth.de/uwao-api/web/files/bypath/Themen/Natur-%20und%20Klimaschutz/Kreisfachberatung/_Heimische_Laubb_ume_und_Str_ucher_22.1.08_8.14.pdf)

- (7) Die Gestaltung der befestigten Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen soll mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (8) Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume und Zäune zulässig.
- (9) Die dargestellten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung der Einbeziehungsfläche folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- (10) Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **§ 6**

### **Verkehrsfläche**

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Aurau-Asbach.

## **§ 7**

### **Hinweise durch Text für Bebauung**

- (1) Die Planzeichnungen im zeichnerischen Teil sind für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
- (2) Auf die Wahrung des Dorfgebietscharakters (MD) ist zu achten.
- (3) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon 0911/23585-0, Telefax 0911/2358528, E-Mail DST Nuernberg@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Roth) gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 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, auf Grund 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.“

- (4) Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- (5) Der Ortsteil Asbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe versorgt. Für die Erschließung des Baugrundstücks ist ein Antrag beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe zu stellen.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Büchenbach, den

Helmut Bauz, 1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1. Lage



Abb. 1: Satellitenfoto, BayernAtlas, 2024, mit dem Planbereich

## 2. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Büchenbach beabsichtigt im Ortsteil Asbach den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.-Nr.Tfl. 772/1 u. 774/3 Gemarkung Aurau.

Aufgrund dringender Nachfrage nach einer Erweiterungsfläche soll diese mittels einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen werden. Konkret besteht aktueller Baulandbedarf für die Errichtung einer Maschinenunterstell- u. Werkstatthalle zur Sicherung des Betriebes einer seit Jahrzehnten ausgeübten Teich- und Waldwirtschaft.

Die Gemeinde Büchenbach möchte im Rahmen ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Einbeziehungssatzung damit den Bestand und die Entwicklung des Dorfes nachhaltig sichern und einer Abwanderung und Verödung des Dorfes frühzeitig entgegenreten.

Derzeit sind im Ortsbereich keine alternativen verfügbaren Bauflächen käuflich zu erwerben. Die Einbeziehungssatzung dient daher der Deckung örtlichen Baulandbedarfes für die junge nachwachsende Generation des Dorfes, die in ihrem Heimatdorf sesshaft bleiben oder hierher wieder zurückkommen möchte. Es soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der betreffenden Flächen in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Asbach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des umgebenden Bereichs südlich der Ortsverbindungsstraße ist durch landwirtschaftliche Anwesen und durch Wohnbebauung geprägt. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäude ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Neben der Möglichkeit zur Bebauung will die Gemeinde Büchenbach mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des östlichen Ortsrandes von Asbach sichern und im Zuge maßvoller Neubebauung die Ortsrandeingrünung verbessern. Die Bebauung soll daher mit anschließender Eingrünung der Flächen einen neuen Ortsrand gegenüber der freien Landschaft bilden.

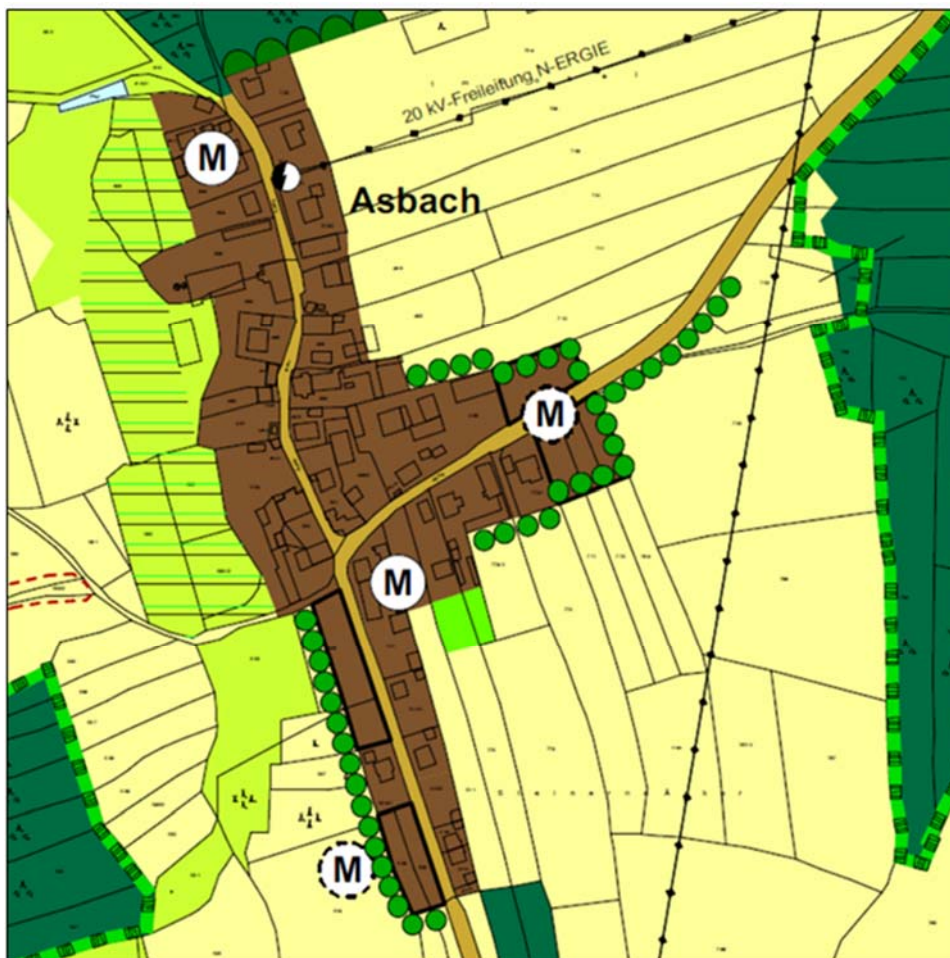


Abb. 2: Ortsteil Asbach, Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gde. Büchenbach



### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Asbach - Östlicher Ortseingang“ liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche (MD) nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung sind als "Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist in Abb. 2 dargestellt.

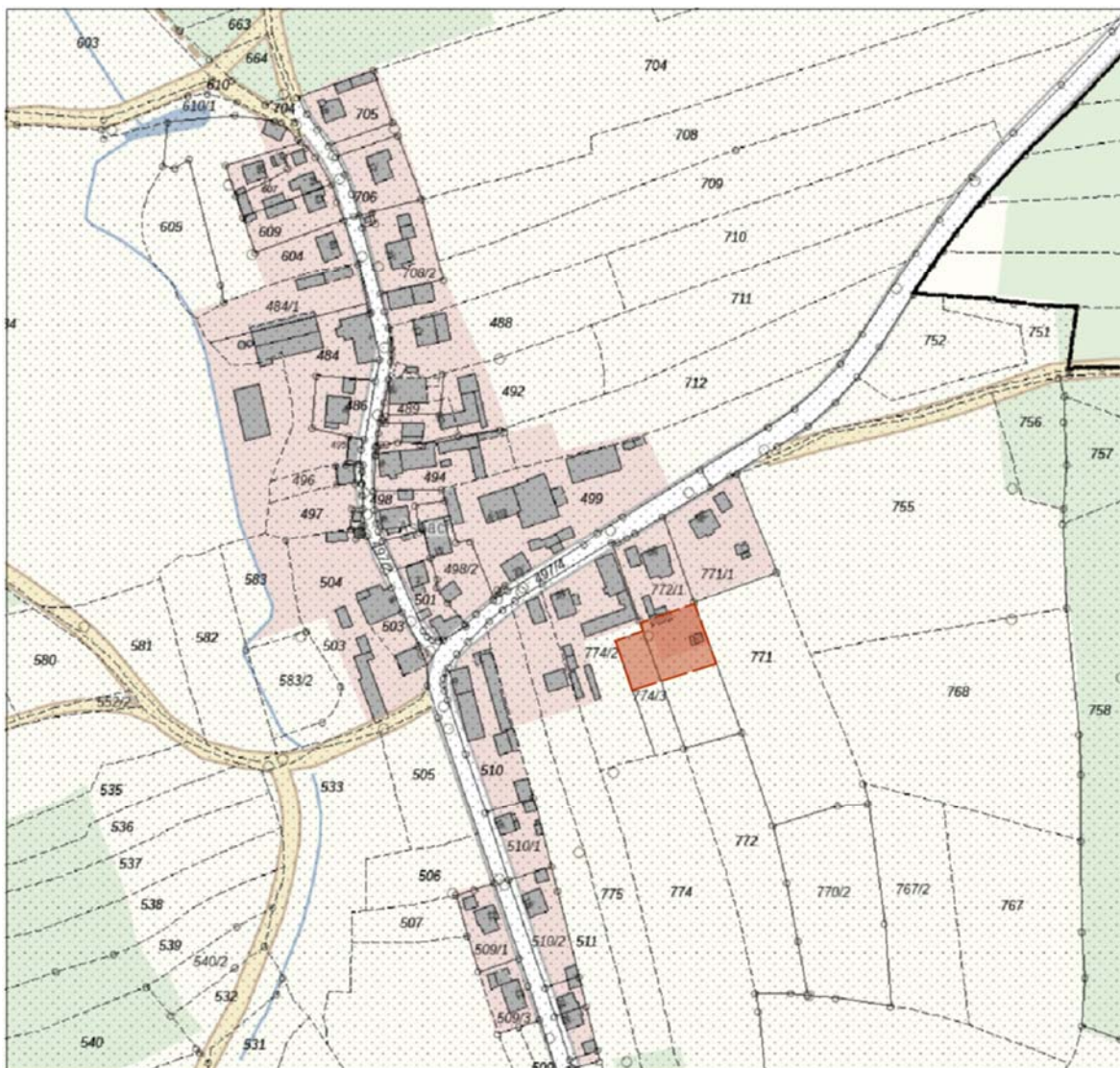


Abb. 3: Ortsteil Asbach, Lageplan

Innerhalb der Grenzen der neuen Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Die Einbeziehungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Bebaubarkeit richtet sich also auch hier nach § 34 BauGB und es sind nur Maschinenunterstell-/Werkstatthallen, Geräteräume, Geräteschuppen u. Lagergebäude zulässig.

Der Flächennutzungsplan soll mit der nächsten Generalfortschreibung entsprechend angepasst werden.

#### **4. Lage, Größe und Topographie des Satzungsgebietes**

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Asbach der Gemeinde Büchenbach.

Es umfasst das Grundstück Fl.-Nr. Tfl. 772/1 u. 774/3 Gemarkung Aurau.

Die Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. Tfl. 772/1 u. 774/3 fällt leicht nach Norden ab und wird derzeit als private Grünfläche (Fl.-Nr. 772/1) bzw. als Ackerfläche (774/3) genutzt. Gewässer befinden sich nicht in der Nähe.



**Abb. 4: Ortsteil Asbach, Vogelschau von Südosten, gelb eingefasst die Einbeziehungsfläche**

#### **5. Voraussetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Einbeziehungssatzung Asbach - Östlicher Ortseingang ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert.

### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße Asbach-Aurau gesichert.

### Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe zuständig. Für die Erschließung des Baugrundstücks ist ein Antrag beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe zu stellen.

### Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Gemeindestraße. Soweit in den geplanten Gebäuden Abwasser anfällt, wird es über den bereits bestehenden Anschluss des Anwesens Asbach 20 entsorgt.

### Regenwasser:

Das Regenwasser wird direkt örtlich versickert.

### Elektro:

Die Stromversorgung kann, nach entsprechender Erweiterung durch den Netzbetreiber, ausgehend vom bestehenden Leitungsnetz sichergestellt werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die Main-Donau Netzgesellschaft Nürnberg rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, alle für die Erschließung (inkl. Hausanschlüsse) anfallenden Kosten zu tragen.

Die beiden Fl.-Nrn. 772/1 u. 774/3 befinden sich derzeit in der Hand eines Eigentümers. Im Falle der Veräußerung des Grundstückes Fl.-Nr. 774/3 ist für dessen Erschließung mit den o.g. Medien ist eine Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks 772/1 einzutragen.

## **7. Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Lärm- / Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschaftsflächen. Dies gilt im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

## **8. Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Als Gebietscharakter wäre der Bereich im Rahmen einer Bebauungsplanung aufgrund der noch vorhandenen Durchmischung mit Land- und Forstwirtschaft als Dorfgebiet festzusetzen, der Nutzungscharakter bleibt jedoch unbenannt, da es sich lediglich um eine Einbeziehungssatzung handelt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Asbach werden einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Die Einbeziehungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Da insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Verkehrsflächen nicht getroffen werden, sieht die Gemeinde keine Regeldichte eines qualifizierten Bebauungsplanes, der in einer Einbeziehungssatzung nicht zulässig wäre.

### Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind aufgrund des ländlichen Charakters und der besonderen Lage am Ortsrand Einzelgebäude mit einer Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) von max. 0,35 und einer Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) von max. 0,5. Strukturen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser würden in die Homogenität des Ortes eingreifen und werden daher nicht zugelassen. Der in § 17 BauNVO gegebene Orientierungswert von GRZ 0,6 u. GFZ 1,2 wird dadurch nicht erreicht. Durch die getroffene Festsetzung wird eine dem benachbarten Bestand angepasste Bebauungsstruktur beibehalten und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand ist die Höhengestaltung der möglichen Bebauung durchaus relevant. Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m bezogen auf die Rohfußbodenhöhe festgelegt. Die Festlegung des Erdgeschoss-Rohfußbodens wurde mit einer maximalen Höhenkote bezogen auf Normalnull in Abhängigkeit der vorhandenen Geländehöhe festgelegt auf max. 50 cm. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich der künftige Baukörper sowohl in den baulichen wie auch den landschaftlichen Kontext einfügt. Der Übergang zur freien Landschaft wird hierdurch möglichst sanft gestaltet.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine geordnete und verträgliche Entwicklung des Ortsteils Asbach gesichert und das bestehende Ortsbild bleibt erhalten.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Weitere Festsetzungen erfolgen hinsichtlich der allgemeinen Gestaltung und der Gestaltung der Dächer. Auch hier ist das Ziel das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Bei der Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

Der umgebende Raum des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung ist geprägt durch E+D-geschossige Wohn- und landwirtschaftliche Mischbebauung mit steilen Satteldächern und - insbesondere bei Nebengebäuden auch - flachgeneigten Pultdächern.

Das Bild des Ortseingangs im Geltungsbereich der Satzung wird insbesondere durch Gebäude mit einer Dacheindeckung in Rot-, Rotbraun- und Grautönen sowie einer Dachneigung zwischen 42° und 55° bei Satteldächern und 5 bis 15° bei Pultdächern dominiert. Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen, ist eine entsprechende Festsetzung der Dachneigung angebracht. Zur Dacheindeckung von Satteldächern sind Tonziegel in naturrot, d.h. ohne Engobierung, zu verwenden. Bei Pultdächern dürfen bis zu einer Dachneigung von 10° auch Metallblechdeckungen eingesetzt werden.

Es kann eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einem Kniestock bis zu 0,50 m gewählt werden.

Für die vorgesehene Bebauung ist deren Hauptfirstrichtung vorgegeben. Diese wird dem Ortsbild im Ortseingangsbereich entsprechend festgelegt. Sie soll die Beibehaltung eines harmonischen Gesamtbildes im Ortseingangsbereich gewährleisten. Die relativ flache Dachneigung von Pultdächern erlaubt eine effektive Platzierung solarer Energieerzeugungsanlagen.

#### Grünordnung:

Zur Eingrünung des Geltungsbereichs und der Ortseinfahrt werden Festsetzungen zur Baum- und Strauchpflanzung getroffen.

Als Maßnahme zur Grünordnung wird eine Ausgleichsfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 772/1 u. 774/3 ein 6 m breiter und entlang der nordöstlichen Grenzen der Fl.-Nr. 772/1 der Gemarkung Aurau auf einem 6 m breiten Streifen Baumpflanzung festgesetzt. Die Bäume sollen zweireihig versetzt gepflanzt werden. Schnitthecken sind nicht zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume und Zäune zulässig. Gabionen und Steine werden hierfür nicht zugelassen, da sie nicht der orts- und landschaftstypischen Einbindung des bebauten Bereichs im Übergang zum Außenbereich entsprechen.

Die vorgesehene Eingrünung schafft einen abgerundeten Ortsrand. Aus ortsplanerischer Sicht wird eine harmonische Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft erzielt.

Darüber hinaus sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind nur Hochstämme zulässig, da nur diese eine langfristige hohe ökologische Wertigkeit erreichen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind zur Vermeidung der Bodenverdichtung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.) auszuführen.

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen bzw. die festgesetzten weiteren Maßnahmen zur Grünordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **9. Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich weder Bodendenkmale noch Baudenkmale bekannt.

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

## **10. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind. Diesbezüglich wird auf den als Anlage 2 beigefügten naturschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Eingriffsregelung verwiesen.

Da durch eine Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Gemäß unserer Darstellung soll der naturschutzrechtliche Ausgleich durch Einbeziehung und Aufwertung eines Teils der auf der südlich benachbarten Grundstücksfläche erfolgen.

Als Kompensation für den Eingriff sind weitere grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **11. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Fl.-Nr. 772/1 u. 774/3 der Gemarkung Aurau befindet sich im Privateigentum. Erwerbsabsichten der Gemeinde Büchenbach bestehen nicht.

## **12. Verfahren**

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Das Verfahren an sich richtet sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Asbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom bis \_\_\_\_\_ am bis \_\_\_\_\_ bekannt gemacht.
- (2) Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung bis \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Anschreiben/E-Mail vom \_\_\_\_\_ übersandt und eine angemessene Frist bis \_\_\_\_\_ zur Äußerung gegeben.
- (3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_ hingewiesen.
- (4) Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
- (5) Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.
- (6) Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

Büchenbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister

(7) Ausgefertigt

Büchenbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister

- (8) Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB. Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Büchenbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helmut Bauz, 1. Bürgermeister

Nürnberg, 07.05.2024

Dipl.-Ing. Helmut Kündinger  
Architekt u. Stadtplaner ByAK

