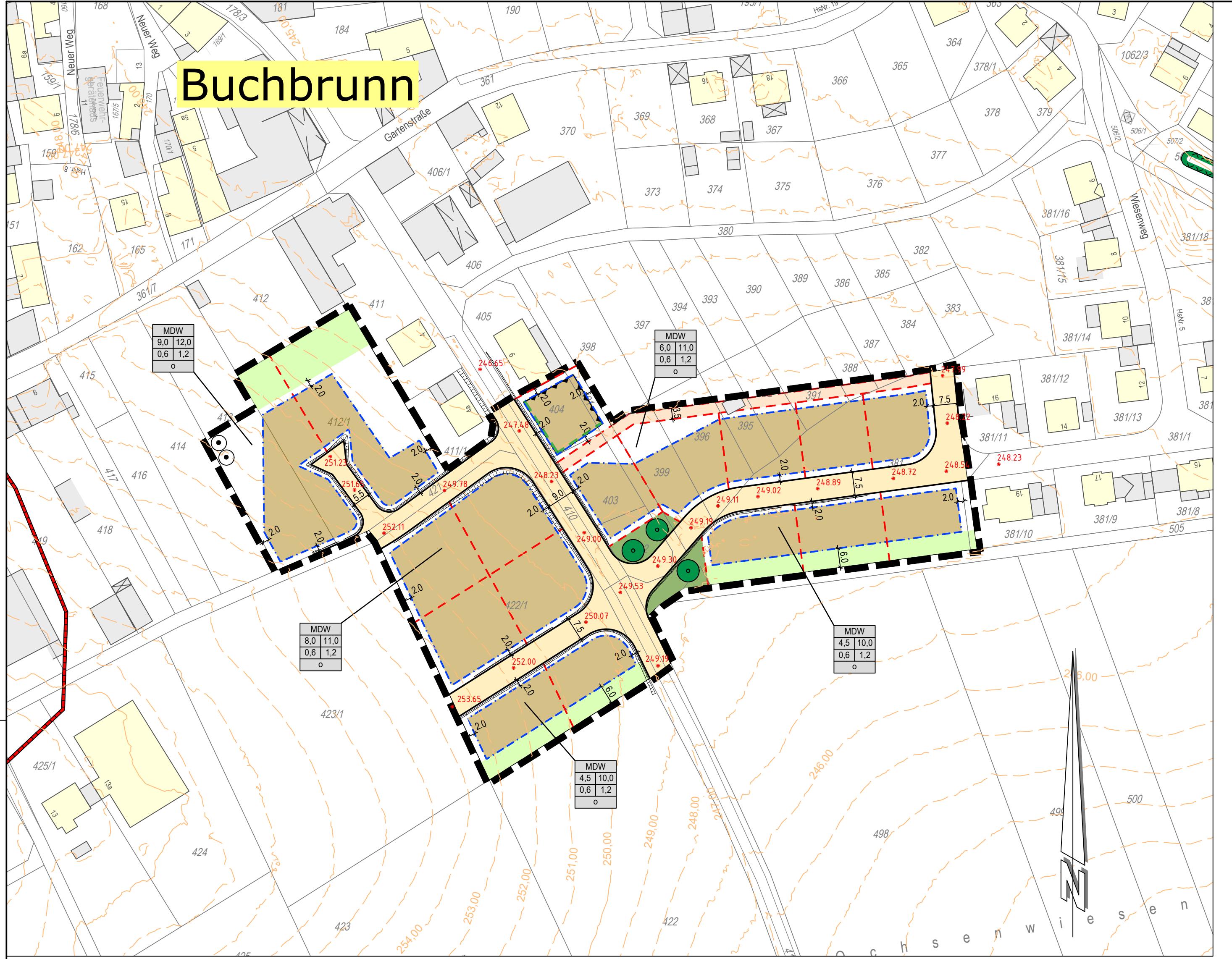


# Buchbrunn



## 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. I Nr. 394) geändert worden ist,

die Bauunterschriftenverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I.N. 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. 388 BayRS 2132-1-B) die zuletzt durch Gesetz vom 23. Mai 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Dorfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
- Öffentliche Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche teils. mit Gehweg
- Fußweg
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze im MDW 0,6
- Baugrenzen
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze im MDW 1,2
- Linie für die Darstellung der lärmabgewandten Seite
- Flächen für Aufsichtungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Höhenangabe der geplanten Straße in m. ü. NHN 309,48

### B) Festsetzungen durch Text

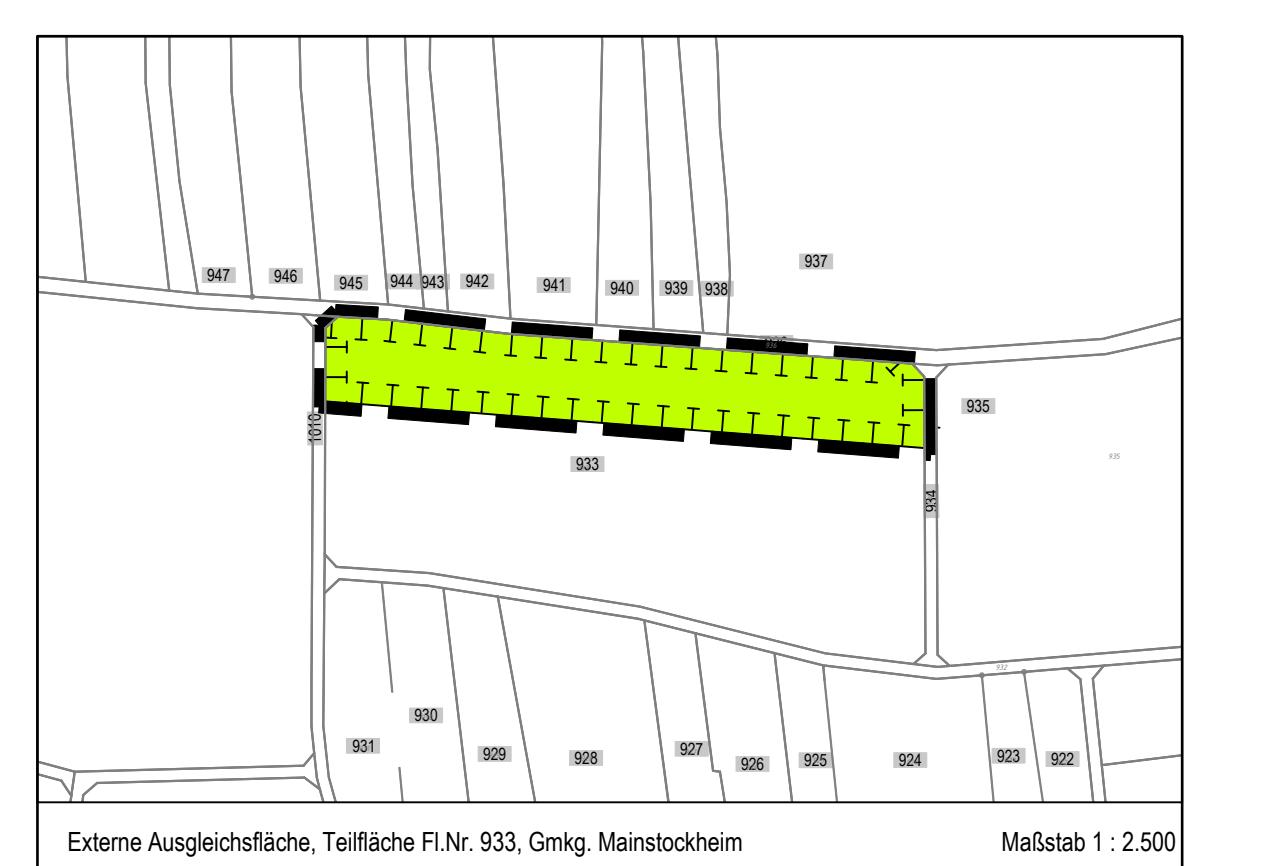
- Dachgestaltung
  - Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt: 28°-48°
- Dachform
  - Zuglassen sind Satteldächer, Walm- und glegläufige Pultdächer
- Dachdeckung
  - Hauptgebäude ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen aus einer Schichter Zinkblechdeckung bzw. einer metallischen Dachbedeckung erstellt werden. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig (siehe Punkt B.10.).
- Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, braun, grau und anthrazit.
- Bebauung, Höheneinstellung
  - 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 zwangsläufig erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist überganglos anzuschließen.
- Ausnahmen bilden:
  - Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen und Gräben zur Oberflächenentwässerung.
  - Stützmauern auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Hohe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
  - Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt B.2.2) wird durch die Nutzungsbeschreibung festgesetzt.
  - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail rechts)
  - Bezugspunkt MDW: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Strasse.
  - Er ist an der Stelle der höchsten Auskragung der Freiflächenanlage vor der Wandmitte des befreifenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straßenseite als Bezugspunkt maßgeblich.
- Immissionschutz
  - Um Schutz vor Anlagenlärm sind leichten Fenster von Aufenthaltsräumen an zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmtem Grundstück zu errichten. Infolge der Festezung A.9. ausgenommen.
  - Ausnahmen können für solche leichten Fenster von Aufenthaltsräumen vorgenommen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung (z. B. Prallscheibe, Laubengang etc.) befinden. Es können bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  - In mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss mindestens ein offenes Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von schallgedämmten Lüftern zu gewährleisten.
- Grundwasserschutz
  - Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen und zugehöriger Kfz-Stellplätze ist nur zulässig bis 4 m Eingriffstiefe. Eine Gründung im Grundwasser darf nicht erfolgen, die höchste zu erwartende Grundwasserstand ist hierzu zu berücksichtigen.

## 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 Saatgutmixungen. Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- Pflanzung von:  
● Stck. Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten)  
Mindestqualität: H. 2xv. 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:  
- Baumpräfung ohne Standortvorgabe  
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzustreben.
- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.a.) ist nicht zulässig.
  - Flächige Steinsetzungen 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 gem. Antrag einer Rennbahnlinie am Stadtrand des Plangebiets als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen
  - Antrag einer Rennbahnlinie am Stadtrand des Plangebiets 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. Mainstockheim (Katastralgemeinde: 17622) die folgenden Festsetzung:  
- Entwicklung von Flächen- oder Mäandern 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 Regiosatut, extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Düng- 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 Obstbäume am nordwestlichen Rand (sehr Walnuss-Bäume, Höhlenbäume) und einzelne Obstbäume in den Gärten (Walnuss und breitkronige Kirsche mit Höhlen) zu erhalten.
  - Vermeidungsmaßnahme V 2:  
falls nicht zu umgehengen erfolgt Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockheb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nest- 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 die Reduzierung erforderlich ist, muss vorher durch eine geeignete Fachkraft eine Kontrolle auf Fliegenfängermauer durchgeführt werden.
  - Vermeidungsmaßnahme V 4:  
keine Nachbauen: in der Flugzone der Fledermausen von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.
  - Vermeidungsmaßnahme V 5:  
zumindest bestehende Gehölze müssen wegen möglicher Bodenbrüten: Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestzeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.
  - Vermeidungsmaßnahme V 6:  
Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im nahen Umfeld keine neuen Bauten oder Veränderungen vorgenommen werden und vorhanden sind. Wenn nicht zu verhindern ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Eiablage- und Nestzeit liegt, müssen die Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestzeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.
  - Vermeidungsmaßnahme V 7:  
Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann auch alternativ zu V 6 im Frühjahr eine Schwarzbrache zum Baubeginn hergestellt werden. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal mit Mitte Juli) wiederholt werden.
  - Vermeidungsmaßnahme V 8:  
zum Verhindern einer Störung der Zugvögel sind Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C zu entfernen. Dies muss außerhalb der Fortpflanzungszeit (die Eiablage- und Einfüllzeit 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 Hohenbäumen sind gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim vom 06.09.2022 folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- CEF-Maßnahme 1: Anlage einer Ausgleichsfläche (Streuselwiese):  
Die Ausweitung der Streuselfläche soll Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C verhindern. Den Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal mit Mitte Juli) wiederholt werden.
- CEF-Maßnahme 2: Anlage einer Streuselwiese:  
Um die Versteckmöglichkeiten zu erhöhen, müssen die Bäume im Bereich der Streuselwiesen mit artstypischen Sorten (Modestimm) angepflanzt und dauerhaft erhalten (weitere Details siehe Begründung zum Grünungsplan Punkt 6 Artenschutz).
- CEF-Maßnahme 3: Installieren von künstlichen Nisthilfen:  
Der Verlust der Höhlen ist durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Sie sind fachgerecht ortsnah zu installieren und dauerhaft zu betreuen.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und aufzuhängenden Nisthilfen wird durch die zu rodenen 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 Naturschutzhörde 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 Artenschutzfragen zu begleiten und zu überprüfen. Den Anweisungen ist hinsichtlich artenschutzfachlicher Relevanz Folge zu leisten um einen Einbrechen der Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 BNatSchG auszuhalten zu können.
- Anfallende Gehölzschütt-, oder Rodungsarbeiten von Bäumen ohne Habitatestrukturen sind auf die Zeit außerhalb der Vogelgebuzzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu verlegen.
- Die Habitate sind zur Sicherheit der Vogelbenutzung so zu stützen, dass sie nicht mehr durch Vögel genutzt werden können. Mitte April bis Ende April werden nach einer Kontrolle durch die ÖBB vorhandene Strukturen verschlossen, um eine Bestäubung geschützter Arten zu verhindern. Sollte eine Nutzung nicht ausgeschlossen werden, sind drei Tage vor der Maßnahme die Strukturen mit einem Reuseverschluss zu versehen.

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

• CEF-Maßnahme 1: Anlage einer Ausgleichsfläche (Streuselwiese):

Die Ausweitung der Streuselfläche soll Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C verhindern. Den Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal mit Mitte Juli) wiederholt werden.

• CEF-Maßnahme 2: Anlage einer Streuselwiese:

Um die Versteckmöglichkeiten zu erhöhen, müssen die Bäume im Bereich der Streuselwiesen mit artstypischen Sorten (Modestimm) angepflanzt und dauerhaft erhalten (weitere Details siehe Begründung zum Grünungsplan Punkt 6 Artenschutz).

• CEF-Maßnahme 3: Installieren von künstlichen Nisthilfen:

Der Verlust der Höhlen ist durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Sie sind fachgerecht ortsnah zu installieren und dauerhaft zu betreuen.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und aufzuhängenden Nisthilfen wird durch die zu rodenen Bäume vorgegeben und wird von der UNB im Detail geregelt.

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

• CEF-Maßnahme 1: Anlage einer Ausgleichsfläche (Streuselwiese):

Die Ausweitung der Streuselfläche soll Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C verhindern. Den Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal mit Mitte Juli) wiederholt werden.

• CEF-Maßnahme 2: Anlage einer Streuselwiese:

Um die Versteckmöglichkeiten zu erhöhen, müssen die Bäume im Bereich der Streuselwiesen mit artstypischen Sorten (Modestimm) angepflanzt und dauerhaft erhalten (weitere Details siehe Begründung zum Grünungsplan Punkt 6 Artenschutz).

• CEF-Maßnahme 3: Installieren von künstlichen Nisthilfen:

Der Verlust der Höhlen ist durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Sie sind fachgerecht ortsnah zu installieren und dauerhaft zu betreuen.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und aufzuhängenden Nisthilfen wird durch die zu rodenen Bäume vorgegeben und wird von der UNB im Detail geregelt.

## E) Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone
  - a) Baugebietstypus
  - b) max. zulässige Wandhöhe (WH)
  - c) max. zulässige Firsthöhe (FH)
  - d) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - e) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - f) Bauweise

- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie (1,00 m Raster)
- Flurstücknummer
- Bodenkämmer

- Erlaubnisverfahren:  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Auffinden von Bodenkämmern:  
(1) Wer Bodenkämmen auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalforschung 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind 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 für Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalforschung oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen 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 Bodenkämmen zu dulden.  
Schätzregal (Art. 9 BayDSchG)  
(1) Bewegliche Bodenkämmen 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 Erteilung Eigentum des Freistaates Bayern.  
(2) Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalforschung zu übergeben.

- 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, die gilt auch für Bodenmixen und Hartware. Um eine Verdichtung der Böden zu verhindern, sollte diese nur bei geeigneter Witterung befahren 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 wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Die Stellplätze sind gemäß der gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Buchbrunn nachzuweisen.
- Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durch