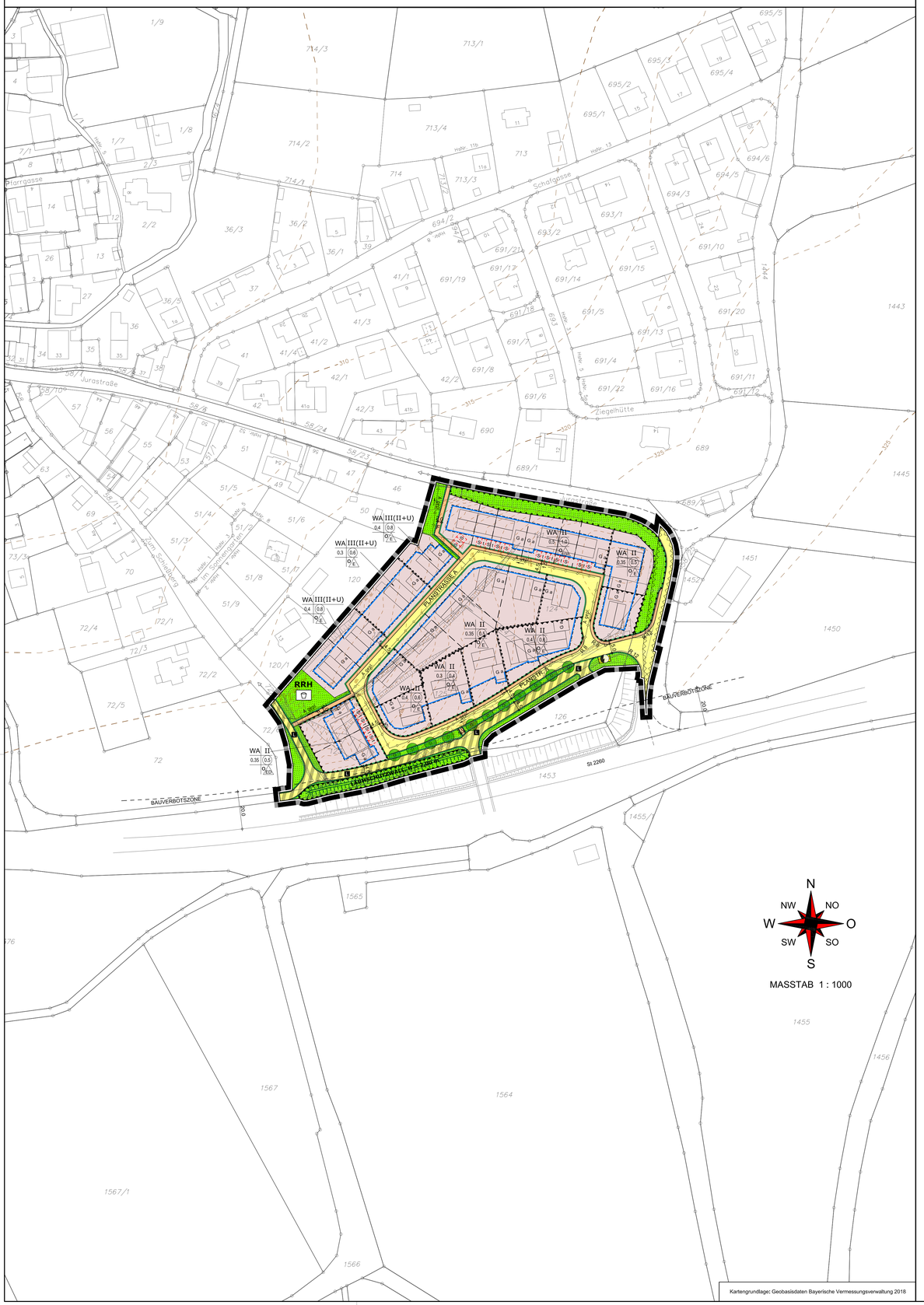
MARKT BUTTENHEIM
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN
GUNZENDORF/ PLATTE



Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gunzendorf/Platte", Markt Buttenheim, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Buttenheim vom 10.07.2018

Präambel

Der Markt Buttenheim erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom. 15. September 2017 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Pro Wohngebäude maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig, um so das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse — II

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

2.1.2 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = III (II+U). — III(II+U)
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ — z. B. 0.4
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — z. B. (0.6)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **II** 6,60 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei **II** 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
Der First muss im Bereich der maximalen Firsthöhe mindestens jeweils 2,40 m von den seitlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rücksprünge ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich.
Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **III (II+U)** talseitig 9,60 m, bergseitig 6,60 m. Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei **III (II+U)** talseitig 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
Der First muss im Bereich der maximalen Firsthöhe mindestens jeweils 2,40 m von den seitlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rücksprünge ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich.
Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — O
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.1.2 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig — ED

3.1.3 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig — EDH

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2260 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. mit 20,0 m breiter Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG — BAUVERBOTSZONE / 20,0 / St 2260
Die Bauverbotszone (20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Mit geeigneten Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz (Gemeindeverbindungsstraße Jurastraße) vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Die Einmündung der Erschließungsstraße zum Baugebiet ist in einem Abstand von ca. 45 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten.
Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2260 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Über die Ausbildung des geplanten Lärmschutzwalles sind detaillierte Planunterlagen zu erstellen, die mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzustimmen sind. Für den Wall sind Querschnitte zu erstellen, aus denen auch der Verlauf der bestehenden Straßenböschung und die Ausführung des Walles im Bereich des bestehenden Brückenbauwerks ersichtlich sind. Oberflächenwasser aus dem Bereich des Walles darf den Straßenflächen und den Straßenentwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Hierfür sind ggf. entsprechende Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.
Die staatsstraßenseitige Böschung des Lärmschutzwalles ist in Verlängerung der vorhandenen Straßenböschung mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher auszubilden.
Der Lärmschutzwall ist in das Eigentum sowie in die Bau- und Unterhaltungslast des Marktes Buttenheim zu übernehmen.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Planstraßen mit Mehrzweckstreifen — S
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — V

6.2.1 Land- und forstwirtschaftlicher Weg — L

6.3 Eigenständiger Fuß- oder Radweg — F

6.4 Maßzahlen — 4,5 1,5

6.5 Einmündungsradius — R 8

6.6 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Geplante Trafostation — T

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant — A 300/ DN

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen — G
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind vereinzelte Baumstandorte vorgeschlagen (siehe 13.1).

Die markierten Bereiche für Regenwasserrückhaltung sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Spielplatz
Für die Gestaltung des Spielplatzes ist eine kindgerechte Begrünung zu wählen (keine Dornen-Pflanzen, kein lockender Fruchtschmuck).

Der geplante Lärmschutzwall ist durch Verwendung geeigneter Saatgutmischungen für die freie Landschaft bzw. Böschungsbereiche zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus laevigata)
Stieleiche (Quercus robur)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)	Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Birke (Betula pendula)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Salweide (Salix caprea)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Obstgehölze in Sorten	

9.2 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen (siehe 13.1). Der Erhalt von bestehenden Gehölzen wird angerechnet. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

9.3 Minimierung der Versiegelung
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Regenwasserrückhaltebecken / Zisternenanlage (RRH) — RRH

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume
Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu pflanzen. Der Erhalt von bestehenden Gehölzen wird angerechnet.

Des Weiteren sind zur Eingrünung des Straßenraums hochstämmige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.2 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
Im Bereich der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der Vegetationsbestand zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen. Nicht zu erhaltender Baumbestand bzw. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodungs- und Berdumungsmaßnahmen haben außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen — GR
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
Die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim ist anzuwenden.

Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind. Diese Stellplätze dürfen nicht überbaut werden. — St

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 10.07.2018 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen: es gelten die dortigen Regelungen.

15.2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,00 m über der Oberkante des bestehenden Geländes am Südwestrand des Plangebietes laut Schallschutzberechnung.

15.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (trotz Lärmschutzwall) werden zusätzlich folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:
- An den lärmzugewandten Gebäudefassaden (West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude) der südwestlichen bzw. südlichen Bauzeile sind Schallschutzfenster der Klasse III oder höher einzubauen.
- Alle Gebäudeteile müssen bei den festgestellten Bereichen mit Überschreitungen ein entsprechendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen.
- Der passive Lärmschutz ist gem. den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Den Grundstückseigentümern in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Bereichen wird empfohlen, mittels einer Grundrissoptimierung der Gebäude die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — SichtR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes — EDH
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan) — BP
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
Aneinander gebaute Doppelhäuser dieselbe Dachform und Firstrichtung aufweisen.

1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, sofern die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dachaufdeckungen aus Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zugelassen, wenn sie sich innerhalb der Schablone (Erläuterungszeichnung "Maske" unter C der verbindlichen Festsetzungen) bewegen.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

1.5 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen (und Firsthöhen eingehalten werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.7 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

2. Garagen und Carports

2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen

2.2 Dachform und Dachdeckung bei Garagen
Es sind alle Dachformen und Dachdeckungen zulässig, sofern sie der BayBO entsprechen. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

2.3 Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 3,0 m, einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.5 Stellplätze
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Stützmauern im Rahmen von Einfriedungen sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten nicht zulässig. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
Zur Einfriedung der Grundstücke zu den Nachbarschaftsflächen sind Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Dabei sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK (im 3-geschossigen Bereich bis zur UFOK) vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Abböschungen und weitere Stützmauern zur Geländebasicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (nicht auf der Grundstücksgrenze). Gleichzeitig darf die Oberkante der Stützmauern nicht höher sein als der gleiche Abstand zur Grundstücksgrenze unter einem Winkel von 45° (Höhe = Abstand, jedoch höchstens 1,00 m).

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien — 320.50
4. Flurstücksnummern — z. B. 125
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
6.1 Hauptgebäude
6.2 Garage — G a

7. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.

8. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).

9. Altlasten
Sollten während der Bauarbeiten Materialien gefunden werden, welche auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist das Landratsamt Bamberg sofort zu informieren.

10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

11. Niederschlagwasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Zur Nutzung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf an die weitere Niederschlagswasserentsorgung verbindlich vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf 3 m³ pro angefangene 100 m² Dachgrundfläche nicht unterschreiten.

12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

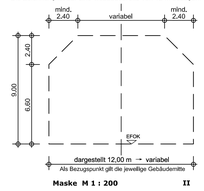
13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Es gelten die Ausführungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB).

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

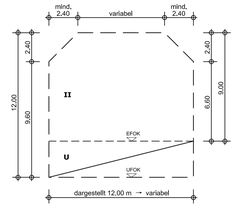
14. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der 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 Arbeit 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.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

15. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

16. Maximal mögliche Abmessungen der Gebäude II
Die Zeichnung ist auf eine Gebäudebreite von 12 m bezogen.



17. Maximal mögliche Abmessungen der Gebäude III (II+U)
Die Zeichnung ist auf eine Gebäudebreite von 12 m bezogen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Buttenheim hat in der Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gunzendorf/Platte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2018 bis 14.09.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

4. Der Markt Buttenheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.10.2018 die den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gunzendorf/Platte" mit Begründung und Schallschutzbericht gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2018 als Satzung beschlossen.

Buttenheim, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gunzendorf/Platte" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gunzendorf/Platte" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Buttenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Buttenheim, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GUNZENDORF/PLATTE
MARKT BUTTENHEIM
LANDKREIS BAMBERG

Buttenheim
Altendorf
Sigmarsdorf
Sassanfahrt
Kirchensittenbach
Krögelstein
Haag
Wüstenstein
Dreschwitz
Gunzendorf
Sperlhof
Steinfeld
Schwand
Wüstenfelden
Weißenohe
Stadel
Forst
Haimendorf
Mistelgau
Bayreuth
Bad Berneck i. Fichtelgebirge
Pegnitz
Neuhaus a. d. Pegnitz
Hetzenhofer Mühle
Hetzenhof
Weißenstein
Weißenstadt
Arzberg
Röslau
Selb
Hohenberg a. d. Eger
Marktredwitz
Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Fichtelberg
Bad Alexandersbad
Gefrees
Berneck i. Fichtelgebirge
Himmelkron
Harsdorf
Creidlitz
Schlammersdorf
Stadtsteinach
Guttenberg
Thurnau
Kasendorf
Litzendorf
Hallerndorf
Pretzfeld
Burgwindheim
Königsfeld
Baiersdorf
Höchstadt a. d. Aisch
Emtmannsberg
Forchheim
Gosseldorf
Hausen
Kirchahorn
Deschwitz
Döhlau
Großheubach
Untersteinach
Weißenbrunn vorm Wald
Untersteinach
Ludwigschorgast
Grafengehaig
Prebitz
Döbraberg
Bischofsgrün
Fichtenhaus
Haidmühle
Lindenhardt
Schönwald
Schirnding
Selbitz
Regnitzlosau
Geroldsgrün
Asch
Weißdorf
Naila
Stammbach
Issigau
Hirschberg
Hof
Gattendorf
Schwarzenbach a. d. Saale
Hohenthan
Vaohenstrauß
Waldsassen
Bad Steben
Locknitz
Töpen
Osternohe
Berngau
Freihung
Amberg
Sulzbach-Rosenberg
Hahnbach
Kastl
Kallmünz
Etzelwang
Pilsach
Beratzhausen
Darlaheim
Parsberg
Lauterhofen
Postmünster
Mettenbach
Arnstorf
Eichendorf
Reichenberg
Falkenberg
Mitterteich
Tirschenreuth
Gefrees
Bretzfeld
Delbrück
Hohenlohekreis
Neckarsulm
Sinsheim
Eppingen
Leimen
Nußloch
Wiesloch
Rauenberg
Walldürn
Tauberbischofsheim
Lauda-Königshofen
Bad Mergentheim
Ilshofen
Crailsheim
Rothenburg ob der Tauber
Ansbach
Feuchtwangen
Dinkelsbühl
Donauwörth
Wemding
Treuchtlingen
Gunzenhausen
Weißenburg i. Bayern
Pappenheim
Solnhofen
Eichstätt
Beilngries
Greding
Roth
Hilpoltstein
Abenberg
Langenzenn
Stadeln
Fürth
Erlangen
Herzogenaurach
Höchstadt a. d. Aisch
Bad Windsheim
Ansbach
Gerolfingen
Ingolstadt
Manching
Geisenfeld
Au in der Hallertau
Wolnzach
Rain
Lichtenau
Ansbach
Merkendorf
Feuchtwangen
Crailsheim
Creglingen
Röttingen
Uffenheim
Ochsenfurt
Giebelstadt
Würzburg
Kitzingen
Iphofen
Rüdenhausen
Gerolzhofen
Haßfurt
Ebern
Coburg
Lichtenfels
Staffelstein
Burgkunstadt
Lichtenfels
Bad Staffelstein
Burgkunstadt
Altenkunstadt
Lichtenfels
Weismain
Kronach
Teuschnitz
Ludwigstadt
Steinwiesen
Bad Kissingen
Hammelburg
Karlstadt
Marktheidenfeld
Lohr a. Main
Gemünden a. Main
Arnstein
Zellingen
Retzbach
Veitshöchheim
Würzburg
Rottendorf
Rand