



**MARKT
BUTTENHEIM
LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG
SÜDLICH DER
MARKTSTRASSE**



Textteil zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße", Markt Buttenheim, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Buttenheim vom 30.03.2023.

Präambel:

Der Markt Buttenheim erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- b) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- g) der Platzzeichenverordnung vom 18. Dezember 1996 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den dörflichen Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II.
 - 2.1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.1.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.1.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1.5 Traufseitige Wandhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand Oberkante Dachhaut.
 - 2.1.6 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebliche Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufläufe, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 3.1.1 Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
 - 3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Herandrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf möglicherweise erforderliche nachbarliche Übernahmeklärungen für Abstandsflächen hingewiesen.
 6. **Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
 9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten/Sorten sind zulässig). Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Klein-Stängelarten ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt und nur in strukturreicher und naturnaher Form zulässig.
Artenliste standortheimischer Gehölze:
*bedingt kindgerechtes Gehölze
Großblume
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Salz-Ahorn (Acer platanoides)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Obstgehölze in Sorten
Straucher
Hassel (Corylus avellana)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europäischer Pfleierschwarz (Philadelphus coronarius)
Sal-Weide (Salix caprea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsduftelrose ("Hedysarum")
Schiehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hartweide (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 - 9.2 Minimierung der Versiegelung
Wegflächen und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotter-/rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.).
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)
 - 10.1 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Deichselbach
Hinsichtlich der Bestandsgebäude ist eine Umnutzung nur innerhalb der bestehenden / aktuellen Gebäudeabgrenzungen möglich.
Bauvorhaben innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Deichselbach benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG
Siehe auch weitere Festlegungen und Hinweise unter Pkte. B.1.7 und C.12
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blauanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.
15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.1.1 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind auch außerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) zulässig.
Grenzgaragen und Carports müssen dabei der BayBO entsprechen.
 - 15.1.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
Weitere Nebenanlagen, z. B. für Müllbehälter, Fahrradabstellstuppen, Technikräume, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sie dürfen eine Gesamtfäche von 50 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
 - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

MDW

II

0,6

1,2

a

II

0,6

1,2

a