

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erlach" in Buttenheim, Markt Buttenheim, Landkreis Bamberg.

Grundlage der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Buttenheim vom 03.11.2008

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)

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.



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

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Ausweisung II und III (U + II) (maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse) sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um so das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Teilbereiches nicht zu beeinträchtigen.
Im Bereich der Ausweisung III (südlicher Bereich) erfolgt keine Einschränkung.

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: Z = II

II
III (U+II)

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

III

2.1.3 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III

z. B. 0.4

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z. B. 0.6

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (bergseitig) bzw. der Kellergeschossfußbodenoberkante (talseitig) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

bei der Festsetzung II: max. 6,30 m

bei der Festsetzung III (U + II):

bergseitig: max. 6,30 m

talseitig: max. 9,00 m

bei der Festsetzung III: max. 9,00 m

2.4.2 Firsthöhen

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (bergseitig) bzw. der Kellergeschossfußbodenoberkante (talseitig) bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

bei der Festsetzung II:

bergseitig: max. 10,00 m

talseitig: max. 10,00 m

bei der Festsetzung III (U + II):

bergseitig: max. 10,00 m

talseitig: max. 12,70 m

Bei der Errichtung von Pultdächern, die die niedrigere Traufhöhe bergseitig aufweisen, darf die talseitige Firsthöhe max. 10,00 m betragen (entspricht bergseitig 7,30 m).

bei der Festsetzung III:

bergseitig: max. 12,70 m

talseitig: max. 12,70 m

Bei der Errichtung von Pultdächern, die die niedrigere Traufhöhe nach Norden hin aufweisen,

darf die südliche Firsthöhe max. 10,00 m betragen.

2.4.3 Flachdächer

Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten max. Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baulinie

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baulinien gelten nur für Wohngebäude, nicht für Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen etc. Sind Baulinien an Eckgrundstücken oder in Kurvenbereichen festgesetzt, muss nur eine Außenwand auf dieser Baulinie errichtet werden.



3.3 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

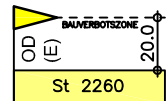
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 bis 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn 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 mit 20,0 m breiten anbaufreiem Streifen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2260 sind nicht zulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs.5 Nr. 8 BauGB).



6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Planstraßen mit Gehweg

Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.



6.2 Eigenständiger Fußweg



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Landwirtschaftlicher Weg, bestehend oder geplant

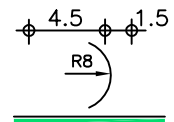
Parkplatz Seniorenzentrum



6.4 Maßzahlen

6.5 Einmündungsradius

6.6 Straßenbegrenzungslinie



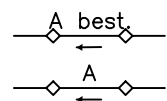
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitungen bestehend (Oberflächenwasser)

8.2 Abwasserleitungen geplant (Trennsystem)

- 8.3 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)

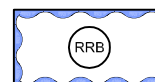
9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Spielplatz



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 Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken wird unterirdisch innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet.

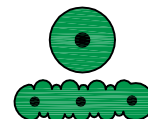


13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende Baumpflanzungen. Diese Bäume sind zu erhalten.

13.2 Bestehende Heckenpflanzungen. Dieser Bewuchs ist zu erhalten.

13.3 Pflanzgebote gemäß Pflanzliste aus der Begründung für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.



13.4 Pflanzgebote gemäß Pflanzliste aus der Begründung für Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische Wildgehölze als dreireihige, freiwachsende Hecke. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.



13.5 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste aus der Begründung zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.



13.6 Versiegelungen

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

13.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Fl.Nr. 1082 Gemarkung Frankendorf, Fl.Nrn. 871 und 866 Gemarkung Stackendorf
als externe Ausgleichsflächen, gemäß Beiplan in der Begründung.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (nach § 12 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)



Garagen und Carports:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien (Punkte 3.2 und 3.3 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen dem Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

Ausnahmen:

15.1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig
Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt 6,00 m ab Fußbodenoberkante.

15.1.2 Begrünte Dächer sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen und Carports darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

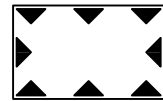
15.1.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

15.1.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen und Carports sind verbindlich.
Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt gemäß BayBO 9,0 m.
Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt tiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes: Die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO für Garagen und Carports an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 0,50 überschritten werden; dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,1 m überschreiten.



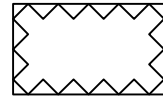
Auf die Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim vom 21.03.1994 wird explizit verwiesen.

15.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



In diesem Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben. Außerdem wird festgesetzt, dass die Grundrissplanung so zu optimieren ist, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite (Norden) liegen.

15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
Dies gilt auch für die Anfahrtsicht bei Grundstücksausfahrten.

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



15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 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
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig
Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
 - 1.4 Dachaufbauten
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Dachgauben über dem Kehlgebälk (im Spitzboden) sind unzulässig. Die Gesamtlänge darf je Dachseite maximal die Hälfte der Firstlänge betragen. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,50 m betragen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
 - 1.5 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtungen sind frei wählbar.
 - 1.7 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (wenn I+U+D und Lage oberhalb der Straße: KFOK) dürfen im Mittel maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

- 1.8 Geländeanpassung
 - 1.8.1 Abgrabungen

	bergseitig	talseitig
I + D	bis max. 30 cm unter EFOK	bis max. 1,00 m unter EFOK
I + U + D	bis max. 30 cm unter EFOK	bis max. 30 cm unter KFOK
II + D	bis max. 30 cm unter EFOK	bis max. 30 cm unter EFOK

- 1.8.2 Auffüllungen

	bergseitig	talseitig
I + D	bis max. EFOK	bis max. EFOK
I + U + D	bis max. EFOK	bis max. KFOK
II + D	bis max. EFOK	bis max. EFOK

Die Verbindung an den seitlichen Hauswänden muss mindestens ab der Mitte des Gebäudes zur bergseitigen Außenwand hin stetig als gerade Böschungslinie erfolgen.

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.

- 2. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (siehe hierzu Pkt. A 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen).
- 3. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bestehende Böschungen
7. Bebauungsvorschlag
 - 7.1 Hauptgebäude
 - 7.2 Garagen
 - 7.3 Carport
 - 7.4 Stellplätze
8. Schnittlagen
9. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen
10. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
11. 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.
12. Niederschlagwasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
13. 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.
14. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG. insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
15. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch den landwirtschaftlich genutzten Weg im Osten des Baugebietes, welcher im Süden auf die Planstraße A trifft, kann es zu Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen kommen. Ebenso ist dies durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung bzw. den Aussiedlerhof nördlich und östlich des Baugebietes möglich. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

