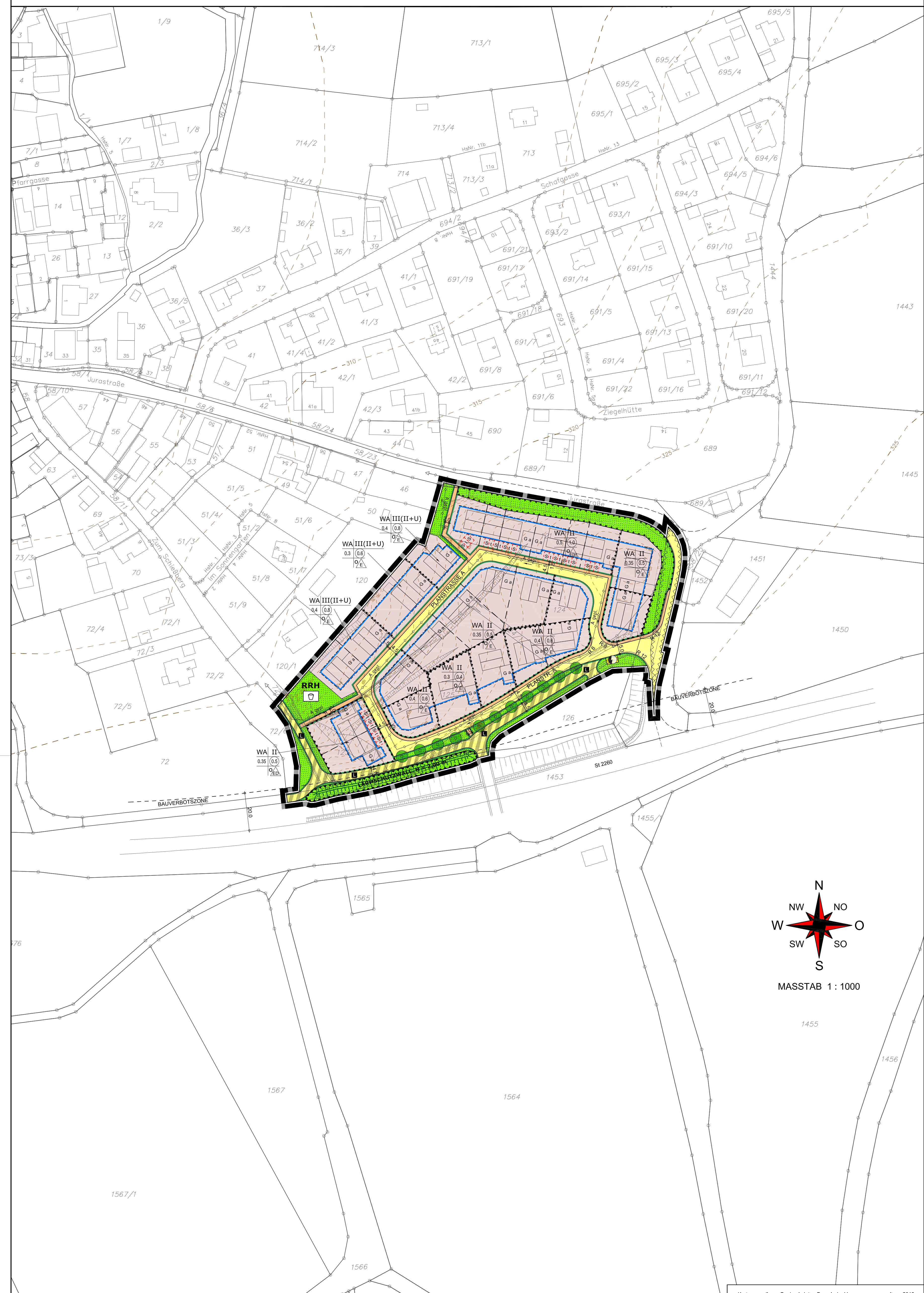


# MARKT BUTTENHEIM LANDKREIS BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN GUNZENDORF/ PLATTE



**Textil 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 Baugesetzes (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. 589; BayRS 2102-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist  
 d) der Grünordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 706; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2016 (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 1005**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BaunVO)
    - 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 Nr. 1 (Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Hinblick auf die unmittelbare angrenzende Bebauung und den Wohncharakter beeinträchtigen könnten. Die zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nach Pro. Wohngebäude maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig, um so das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.
    - Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BaunVO)
      - Zahl der Vollgeschosse
      - Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II
      - Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II (IH,U).  
 Die dritte Vollgeschosse ist nur im Untergeschoss zulässig.
      - Grundrisshöhe (GR) (§§ 16, 17 und 18 BauNVO)
      - Geschosshöhe (GH) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
      - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei II 6,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante/OK Dachstuhl. 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 Rückstühle ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich. Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Masse" für maximale Ausdehnungen der Gebäudebereiche bezogen auf 12 m Gebäudebreite).
      - Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III (II+II) 9,00 m, bergseitig 6,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante/OK Dachstuhl. Die maximale Firsthöhe beträgt bei III (II+II) 12,00 m, bergseitig 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 Rückstühle ist eine Staffelung nach unten bis zur max. Traufhöhe möglich. Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Masse" für maximale Ausdehnungen der Gebäudebereiche bezogen auf 12 m Gebäudebreite).
  - Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der Verordnung über die Abstandsflächen. Die überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
  - Flächen für den öffentlichen Verkehr** (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
    - Staatsstraße 2280 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG, mit 20,0 m breiter Bauverbotzone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG.  
 Die Bauverbotzone (20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.  
 Werbende oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotzone unzulässig. Außerdem ist die Anbauverbotzone nicht zu errichten, dass die Aufmerksamkeits des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Mit geeigneten Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von Sozialknoten und Protestaktionen nicht gefährdet werden.  
 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Staatsstraßen (Gemeindeverbindungsstraße Jurstraße) vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.M. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStVG). Die Einmündung der Erschließungsstraße zum Baugrundstück ist in einem Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnenrand der Staatsstraße zu errichten. Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2280 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzuheben.  
 Über die Ausbuchtung des geplanten Lärmschutzwalles sind detaillierte Planunterlagen zu erstellen, die mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzustimmen sind. Für den Wall sind Querprofile zu erstellen, aus denen auch der Verlauf der bestehenden Straßenbeschilderung und die Ausführung des Walles im Bereich des bestehenden Brückenbauwerks ersichtlich sind. Oberflächenniveaus sind aus dem Bereich des Walles auf den Straßenflächen und den Straßenbelageneinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Hierfür sind ggf. entsprechende Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.  
 Die staatsstraßenbegleitende Böschung des Lärmschutzwalles ist in Verlängerung der vorhandenen Straßenbeschilderung mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 oder flacher auszubilden. Die Lärmschutzwalle ist in das Eigentum sowie in die Bau- und Unterhaltungspflicht des Marktes Buttenheim zu übernehmen.
  - Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Planstraßen mit Mehrzweckstreifen  
 Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
    - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Land- und forstwirtschaftlicher Weg
    - Eigenständiger Fuß- oder Radweg
    - Maßnahmen
    - Erkundungsradweg
    - Strahlenbegrenzlinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
    - Geplante Trafostation
    - Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
      - Abwasserleitung geplant
      - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Tiefen) und Versorgungsleitungen sind aus geotechnischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
    - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
      - Öffentliche Grünflächen  
 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (Artauswahl siehe Anhang) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind vereinbarte Baumstandortvorgaben (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 Dornenpflanzen, kein lockender Fruchtduft).  
 Der geplante Lärmschutzwall ist durch Verwendung geeigneter Saatmischungen für die freie Landschaft bzw. Böschungsbereiche zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.  
**Artenspezifische standorttypische Gehölze:**  

Strohahorn	Staubahorn
Spieltahorn (Acer platanoides)	Hänfentahorn (Cornus sarganae)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hassel (Corylus avellana)
Halbhuhe (Cornus betulus)	Waldhorn (Crataegus laevigata)
Stieleiche (Quercus robur)	Pflaumenhälsen (Eucrymyon europaeus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Hackerleiche (Lonicera xylosteum)
	Faulbaum (Rhamnus frangula)
	Berg-Johanniskraut (Ribes alpinum)
	Hundertener (Rosa carina)
	Salweide (Salix caprea)
	Holunder (Sambucus nigra)
      - Minderung der Versiegelung  
 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege und Stellplatzflächen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standorttypischen Gehölzen (Artauswahl siehe Anhang) 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 anzurechnen. Nadelgehölze I und 2, Wacholder (s. 10) sowie eine reichliche Einfindung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
      - Minimierung der Versiegelung  
 Maximal 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Regenwasserklärbecken / Zisternenanlage (RRH)**
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Pflanzhöhe 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 Begrünung des Straßenumfelds hochstämmige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen (Mindeststammhöhe: Hochstamm: 30m, SU: 16-18m; mB: 12-15m; siehe Anhang). Die Pflanzhöhen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Pflanzstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend; geringe Abweichungen sind im Hinblick auf die Begrünungsziele und die Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und sind durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
    - Entfernungsgrenze 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. Ausläufe sind durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
    - Arsenschutzmaßnahmen**  
 Die Rodungs- und Beseitigungsmaßnahmen haben außerhalb der Vogelstreu (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Garagen und Carports  
 Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenze (Punkt 3.2 der Festsetzungen) festgesetzten Baugrenze 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 dies explizit im Plan dargestellt ist. Diese Stellplätze dürfen nicht überbaut werden.
    - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 8 BauGB)  
 Auf die Ausführungen zum Immissionschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 10.07.2018 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen; es gelten die dortigen Regelungen.
    - Aktive Schallschutzmaßnahmen**  
 Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,00 m über der Oberkante des bestehenden Geländes am Südwestrand des Plangebietes laut Schallschutzberechnung.
    - Passive Schallschutzmaßnahmen**  
 Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der schallschutzrechtlichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (bzw. Lärmschutzwall) werden zusätzlich folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:  
 An den lärmschutzrelevanten Gebäudeseiten sind, über- und unterhalb der Gebäude- oder Außenwände bzw. südlichen Bauelemente sind Schallschutzfenster der Klasse II 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 Grundstücksbesitzern sind in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Bereichen wird empfohlen, mittels einer Grundrissskizze der Gebäude die Ruheräume auf der lärmschutzrelevanten Seite anzuordnen.
    - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 Sichtbereiche im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes (Sichtdreiecke sind von Straßeneinbauten innerhalb des Plangebietes freizuhalten und von jeder sozialbestimmten Nutzung freizuhalten. Befestigung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes** (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan)** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
    - Ausnahmen (§ 31 BauGB)**  
 Bauen, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. der BayBO) und Gestaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen**
    - Wohngebäude**
      - Dachform  
 Es sind alle Dachformen zulässig.  
 Aneinander gebaute Doppelhäuser dieselbe Dachform und Firstrichtung aufweisen.
      - Dachneigung  
 Es sind alle Dachneigungen zulässig, sofern die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
      - Dachneigung  
 Es sind alle Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften der Bay Bauordnung sind zu beachten.  
 Bei Dachböden aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachneigungen aus Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
      - Dachaufbauten  
 Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zulässig, wenn sie sich innerhalb der Schablonen (Erläuterungszeichnung "Masse" unter C der verbindlichen Festsetzungen) bewegen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
      - Kriechkeller  
 Kriechkeller sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der Bauvorschriften und Firsthöhen eingehalten werden.
      - Stellung der baulichen Anlagen  
 Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
      - Höheanlage  
 Hausneigungen 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 Straßenaußen.
    - Garagen und Carports**  
 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
    - Dachform und Dachdeckung bei Garagen**  
 Es sind alle Dachformen und Dachdeckungen zulässig, sofern sie der BayBO entsprechen. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
    - Die Gestaltung und Höheanlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).**
    - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 3,0 m, einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.**
    - Stellplätze**  
 Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Buttenheim.
  - Einfriedungen**  
 Grundstückseneinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Stützmauern im Rahmen von Einfriedungen sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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 Nachbargrundstücken sind Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m über Oberkante natürlichen Geländes zulässig. Die im Sockelbereich bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Befestigungen gelten bei Sichtreieken.
  - Geländeanpassung**  
 Veränderungen des natürlichen Bodenniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK (im 3-geschossigen Bereich bis zur UFOK) vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind zu beachten.  
 Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.  
 Einzelne Terrassenanfertigungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.  
 Die Höhenfestsetzungen zum Fahrbahnenrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück übernommen werden.  
 Abgrabungen und weitere Stützmauern zur Geländebeseitigung 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**
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Höhenlinien
  - Flurstücksummern
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - Bebauungsvorschlag
  - Hauptgebäude
  - Garage
  - Es wird angefragt, nach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
  - Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 18721 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserfreie Ausführung).
  - Altlasten  
 Sollten während der Bauarbeiten Materialien gefunden werden, welche auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist das Landratsamt Bamberg sofort zu informieren.
  - Rückfallsicherung, Kellerwasserhaltung  
 Die Kellergeschosse sind gegen Rückfälle entsprechend zu sichern.  
 Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabstichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Bauarbeiten ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
  - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
 Zur Nutzung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf an die weitere Niederschlagswasserabfuhr verbindlich vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf 3 m² pro angelegte 100 m² Dachgrundfläche nicht unterschreiten.
  - Bausstoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
  - Grenzabstände bei Befestigungen  
 Es gelten die Ausführungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG).
  - Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befestigung freizuhalten. Bäume und laubbewehrte Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse geplant werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerischen Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstände und elektrischer Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

**RRH**

**II**

**III (II+U)**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 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 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum 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.
- Zur Entwürf 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 13.07.2018 öffentlich bekannt gemacht. Im Auslegungzeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- 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 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gunzendorf/Platte" mit Begründung wird seit dem 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

**BAMBERG, 10.07.2018**  
**GEÄ.: 08.10.2018**  
**SATZUNGSBESCHLUSS: 08.10.2018**

**ENTWURFSVERFASSER**  
**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
 Halnstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59933 Fax 0951/59933  
 e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

**TEAM 4 Bauernschmitt + Enders + Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 96041 Nürnberg oedenberger str. 65 | tel 0911/83527-0 | fax 39357-99  
 www.team4-planung.de | info@team4-planung.de