

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)
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)
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe
2.4.2 Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise
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)
6. Verkehrsflächen (§ 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.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
10. Wasserverhältnisse 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
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 Vermeldungsmaßnahmen
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
15.1.1 Garagen und Carports
15.1.2 Nebenanlagen
15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

MDW

II

0,6

1,2

a

0,8

0

0

D

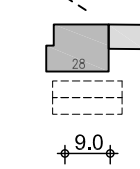
VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachendeckung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Kniestock
1.6 Stellung der baulichen Anlagen
1.7 Höhenlage
2. Garagen, Carports und Stellplätze
2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen
2.2 Dachform bei Garagen und Carports
2.3 Dachendeckung
2.4 Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen
2.5 Vor den Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Garagen mindestens 3,0 m, einzuhalten.
2.6 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.7 Stellplätze
3. Einfriedigungen
3.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
3.2 Flurstücksnummern
3.3 Vorgesehene Grundstücksgrenze
3.4 Bestehende bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude)
3.5 Bebauungsvorschlag
3.6 Maßzahlen
3.7 Erklärung der Nutzungsschemata / Nutzungstempel
3.8 Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
3.9 Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
3.10 Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
3.11 Rückstaueicherung, Kellerentwässerung
3.12 Niederschlagswasser und Hochwasserschutz
3.13 Grenzabstände bei Bepflanzungen
3.14 Denkmalpflege
3.15 Altlasten
3.16 Immissionen durch die Landwirtschaft

SD, WD
30°-45°

z.B. 14/2



+0,0



D

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
2. Der Markt Buttenheim hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" beschlossen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2023 hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" in der Fassung vom wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
7. Der Markt Buttenheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Buttenheim, den (Siegel)

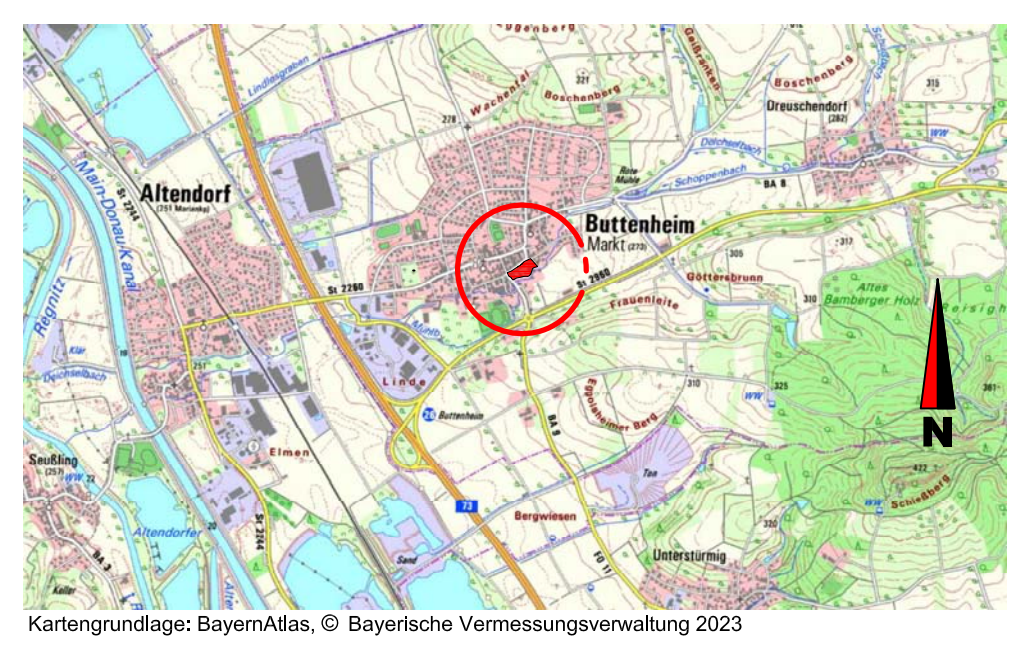
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Südliche Marktstraße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Buttenheim zu jedemorts 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

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG SÜDLICH DER MARKTSTRASSE
MARKT BUTTENHEIM
LANDKREIS BAMBERG



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

BAMBERG, 30.03.2023

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg ordensberger str. 65
www.team4-planung.de info@team4-planung.de