

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Table with 2 columns: Bauweise (SO) and Beschreibung (Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO, Betreutes Wohnen, Tagespflege, ambulant betreutes Wohnen, Verwaltungstätigkeiten, Dem SO ist ein immissionsschutzrechtl. Schutzgrad eines allg. Wohngebiets zuzuordnen.)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

III + WD / FD III Vollgeschosse mit Walmdach / Flachdach als Höchstgrenze (Bauteil B)

max. IV IV Vollgeschosse mit Satteldach als Vollgeschoss (Bauteil C)

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

max. 12 m Wandhöhe, OK Gelände am Gebäude dient als Bezugspunkt für Wandhöhen

Table with 3 columns: Nutzungsschablone Bauteil A (Bestand), Nutzungsschablone Bauteil B, Nutzungsschablone Bauteil C

Table with 3 columns: SO, III, IV, and various parameters like Grundflächenzahl, Wandhöhe, Dachform, Bauweise

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

Table with 2 columns: o offene Bauweise, a abweichende Bauweise

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 12 BauNVO, St = Stellplatz, TGA = Tiefgarage, Z = Zufahrt)

Festsetzung Nebenanlagen (untergeordnete Balkone (Art. 6 Abs. 8 BayBO), Treppenanlagen, Stützmauern), auch außerhalb der Baugrenzen

Trafostation

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20 + Nr. 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Grünflächen

Bezüglich der Festsetzungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) von Dipl.-Biol. Marcus Stüben vom 09.07.2019 verwiesen (siehe dazu Anlage).

Im Rahmen der Untersuchungen des Eingriffgebiets wurden die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und Nebengebäude sowie die zur Fällung vorgesehenen Bäume untersucht und dokumentiert. Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von Haselmäusen. Die von Scherrasenflächen geprägten Außenanlagen weisen - wie auch die benachbarten Gärten - und das Friedhofsgelände nur eine sehr geringe Eignung für Zauneidechsen auf. Die gezielte Nachsuche blieb ebenfalls ohne Nachweise. Hinsichtlich der Brutvögel (potenziell Freibrüter in Bäumen und Sträuchern) sind die gesetzlich erlaubten Fällungszeiträume zu beachten, bezüglich potenzieller Bodenbrüter unter den Sträuchern und in den wenigen Altgras-Säumen sollte das Abschieben unversiegelter Flächen ebenfalls möglichst in den Wintermonaten oder alternativ nach einer gutachterlichen Nachkontrolle erfolgen (vgl. Kap. 3.1.). Hinsichtlich potenzieller Fledermaus- (und Höhlenbrüter-)Baumquartiere wurden mehrere Höhlen in den beiden untersuchten Kastanien nachgewiesen. Die Quartiere sind vor der Fällung auf die Abwesenheit von Fledermäusen zu untersuchen. Es fanden sich keine Horste in den zu fällenden Bäumen, allerdings waren die beiden Kastanien noch voll belaubt und nicht bis in Kronenhöhe voll einsehbar (Nachkontrolle vor der Fällung mithilfe von SKT oder SZT (s.o.) und ggf. Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen). Die vier zu erhaltenden Kastanien wurden nicht untersucht. Alle übrigen Bäume auf dem Gelände waren ohne Befund. Hinsichtlich der festgestellten Fledermaus-Gebäude-Quartiere und potenziellen Lebensstätten-Strukturen, wie den vertäfelten Dachüberständen mit Fehlstellen, den Ziegel- und Pfannendächern, Mauerfugen, etc. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vor dem Abbruch (Nachkontrollen, manuelles Abdecken der o.g. Dächer, etc.) durchzuführen. Es sind Fledermauskästen sowie Höhlenbrüter-Nistkästen zeitnah als Ausgleich für den Verlust gesetzlich geschützter Lebensstätten im nahen Umgriff - ggf. in Absprache mit Nachbarn oder der Gemeinde - im alten Baumbestand (Kastanien) bzw. an Gebäuden aufzuhängen. Die nachgewiesenen Mehlschwalben-Nester (3 Nester, aktuell 2 Bruten) sind am Bestandsgebäude expositionsgleich durch Holzbeton-Doppelnester auszugleichen. Zur Risiko-Minimierung und Stärkung der lokalen Population ist ein Teil der Ausgleichskästen an weiteren Mehlschwalben-Kolonien im Umgriff anzubringen. Der ungemähte, inzwischen blütenreiche Scherrasen bietet Wildbienen derzeit eine essentielle Nektar- und Pollenquelle und dient Fledermäusen, Schwalben und Mauerseglern (u.v.a.) als wichtiges Jagdgebiet. Durch die Kurzrasigkeit (frühere Mahd zzgl. trockene Bodenverhältnisse) ist im warmen Boden zudem mit bodennistenden, besonders geschützten Wildbienen zu rechnen. Als Ausgleich für den Verlust der Fläche muss eine Flächen-äquivalente Rasenfläche im Umgriff (Bsp. Friedhof-Rasen) extensiviert werden. Hierbei kann z.B. ein 1-Meter-Randstreifen entlang der Wege häufiger gemäht werden, um die Wege „sauber“ zu halten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

Abstandsregelung Es gelten die festgesetzten Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten. Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Dachgestaltung Bauteil A: Walmdach DN 35° Bauteil B: Flachdach, Walmdach DN 35° Bauteil C: Satteldach DN 45° mit Schlepp- und Kastengauben

Einfriedigungen Außerhalb der Baugrenze sind Stützmauern und Treppenanlagen zulässig.

HINWEISE

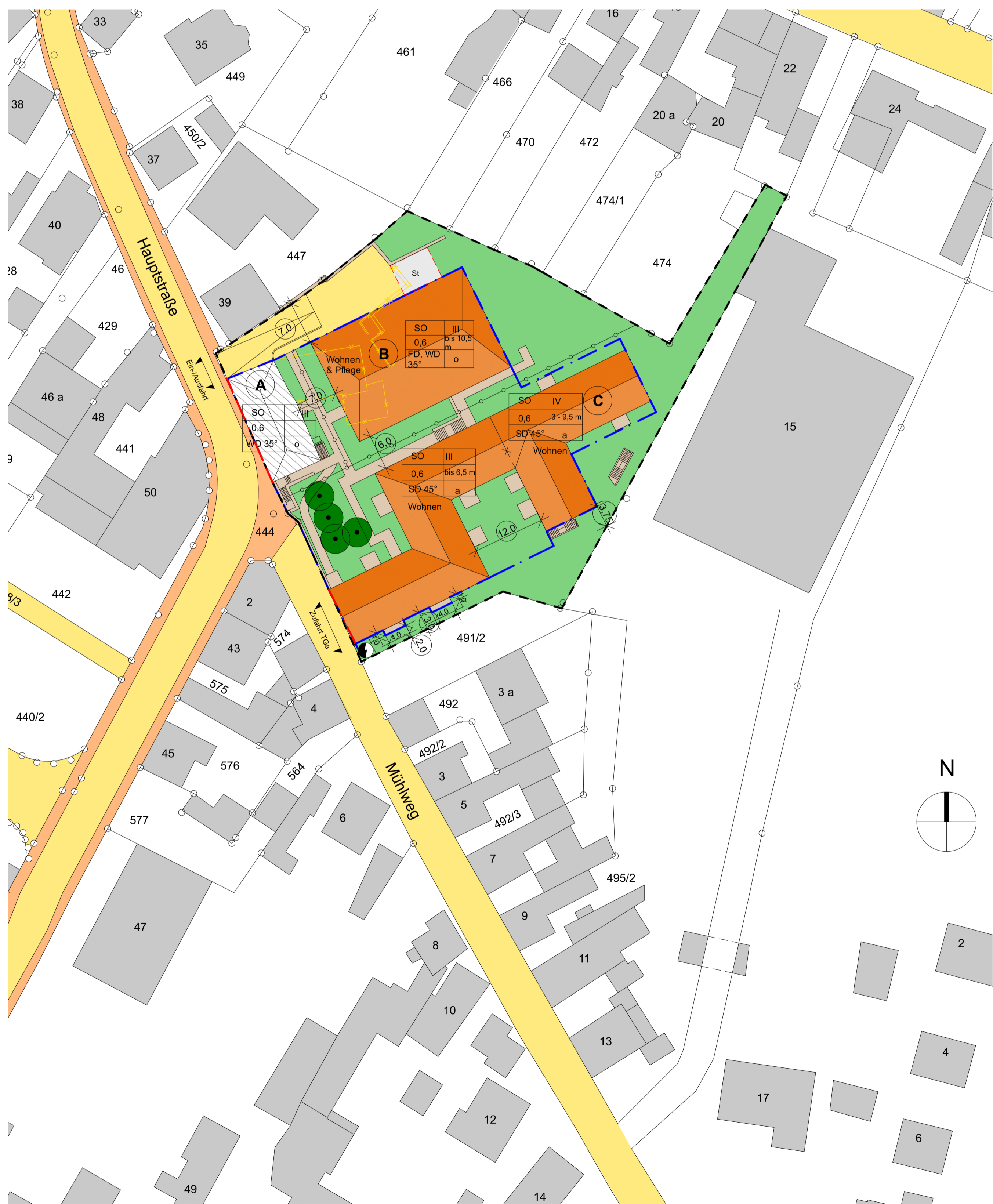
Immissionsschutz Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1: Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), hier Schutzgrad des allg. Wohngebiets. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Auf die Bayer. Parkplatzlärmstudie wird hingewiesen. Bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und sozialen Dienstleistungen ist darauf zu achten, dass die für ein Sondergebiet zulässigen Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Hier kann insbesondere Fahrzeugverkehr während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Bereitschaftspraxis, Nachtpflege) kritisch sein. Wird die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) für gewerbliche Zwecke genutzt, sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Ggf. ist hier eine "geschlossene" Tiefgarage (Rampe eingehaust) erforderlich. Die Abdeckung von Regenrinnen sollten "lärmarm" ausgebildet werden. Auch die haustechnischen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass keine Lärmprobleme in der Nachbarschaft bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auftreten.

Denkmalschutz Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auf Art. 7 DSchG hingewiesen. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Gestaltungssatzung "Leitfaden Baugestaltung" Markt Bürgstadt Es gilt in Teilen die Gestaltungssatzung sowie die Erhaltungssatzung Ortskern vom 29.01.2007, in Kraft getreten am 06.02.2007.

Legende für Planzeichen

Table with 2 columns: Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, sonstige Planzeichen, Verkehrsflächen



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert,
3. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03. 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
5. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
7. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 29. März 2019 (GVBl. 2. 98),
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Auslegung gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 3 in der Zeit vom ..... bis ..... Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bürgerstadt, den ..... (Gemeinde) (Siegel)
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
Ausgefertigt
Bürgerstadt, den ..... (Gemeinde) (Siegel)
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schwanenhöfe Bürgstadt" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
Bürgerstadt, den ..... (Gemeinde) (Siegel)
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)

MARKT BÜRGSTADT LANDKREIS MILTENBERG



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHWANENHÖFE BÜRGSTADT"

M 1:500