

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.
 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

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

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III (U+E+D) 3 Vollgeschosse
 (U+E+I) Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
 Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss als Vollgeschoss

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

bergseitig der Gebäude 4,0 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte
 talseitig der Gebäude 6,5 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Pyramidendach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Pultdach max. Wandhöhe 7,0 m

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Flachdach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 zulässige Haustypen | Bauweise

o offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig)

--- Baugrenze

Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten zulässig
 Doppelhäuser - Auf der Straßen zugewandten Seite ist ein Fassadenversatz von ≥ 1,5 m einzuhalten.

nur Doppelhaushäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Streifenverkehrsfläche

Gehwege

Wirtschaftsweg

5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und §12, §14 BauNVO)

Flächen für Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Die Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

7. Grundstücksentwässerung

Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.
 Kellergeschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern.
 Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche öffentlich

Spielplatz

9. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

10. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden, es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig.

11. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zuversickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung i. V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei

12. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. (§ 39 BNatSchG)
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform zulässig sind alle Dachformen

Dachneigung 0° bis 45°
 5° bis 22° Pultdach
 0° bis 25° Pyramidendach

Dachgauben - Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1,5 m
 - Blindgauben sind unzulässig

III. Nachrichtliche Übernahme

Biotop 6221-0164

vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

bestehende Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" und "Buschenweg" innerhalb (Einlauf) und außerhalb des Geltungsbereiches

IV. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Nummerierung der geplanten Baufelder

Rohrdurchlaß Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" nach hydraulischer Erfordernis, im Bereich der neu geplanten Zufahrtsstraße.

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke

Schutzmaßnahmen Für die Grundstücke 1 - 13 werden Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" empfohlen. Böschungen nördlich des Weges Fl. Nr.: 365011 und 364512 dürfen baulich nicht verändert werden.

Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Immissionen Es wird darauf hingewiesen, daß durch örtliche betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Gerüchen-, Lärm- und Staubbelastigungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)
 nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitäum sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
 Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Werten ein.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung durch das "Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite" mit Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Bauunzuverlässigkeitsverordnung (BauUNV) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786.)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 des Zweiten Änderungsgesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 400).
- Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHENSVERMERKE

Der Gemeinderat Bürgstadt hat in der Sitzung vom 04.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Bürgstadt hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bürgstadt, den

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

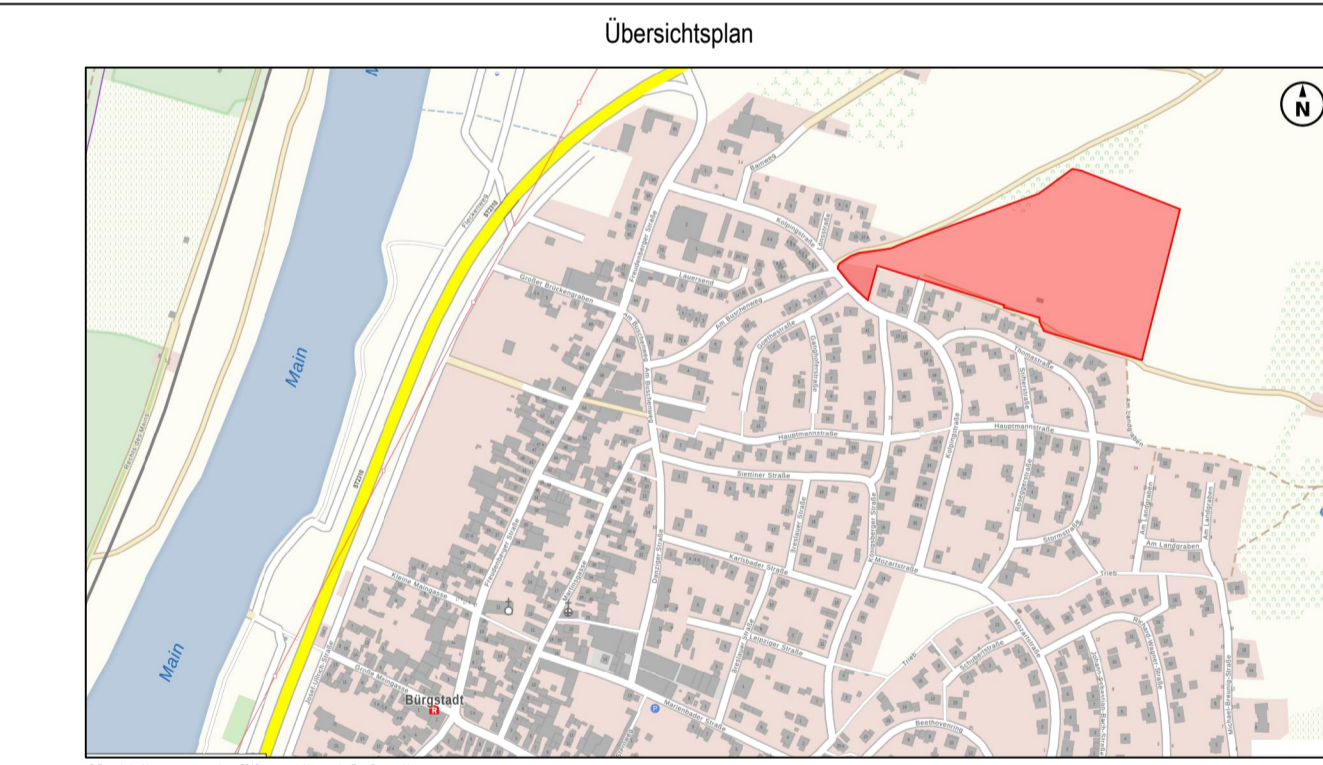
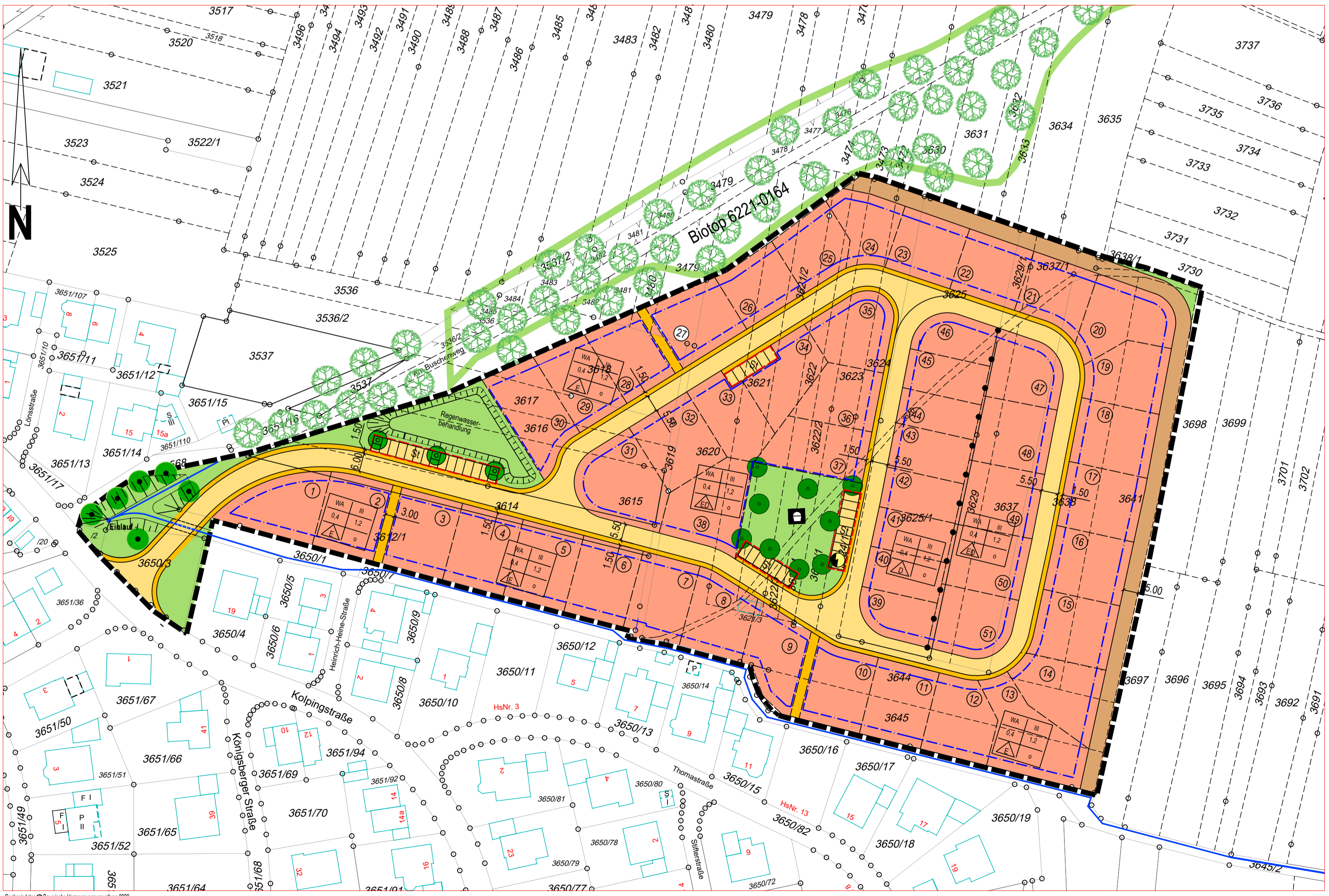
Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Thomas Grün, 1. Bürgermeister



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN BUSCHENWEG im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

M 1 : 1000		0 10 20 30 40	
A	Änderungen / Ergänzungen	I. T.	02.06.2020
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
 BERND EILBACHER
 BISCHOFFSTRASSE 62
 63897 MILTENBERG
 TEL.: 093717066-67
 E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 03.09.2019
 gezeichnet: Schmeller
 geprüft: Eilbacher

Index: A