

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**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. § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungswesens“,  
 Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“,  
 Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“,  
 Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und  
 Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

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

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) sind in Gebäudemitte zu messen.  
 Die OKFF im Erdgeschoss der Gebäude teilweise der Fahrbahn darf max. 0,30 m über Fahrbahnoberkante liegen.

**Satteldach**  
 Gebäude bergseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 4,50 m über geplantes Gelände am Gebäudegriff  
 Gebäude talseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 4,80 m über zugehörige Fahrbahnoberkante

**Pyramindendach**  
 Gebäude bergseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 6,50 m über geplantes Gelände am Gebäudegriff  
 Gebäude talseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 6,80 m über zugehörige Fahrbahnoberkante

**Pultdach** (darf nur hangparallel angeordnet werden)  
 Gebäude bergseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 8,20 m über geplantes Gelände am Gebäudegriff  
 Gebäude talseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 8,50 m über zugehörige Fahrbahnoberkante

**Flachdach**  
 Gebäude bergseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 6,50 m über geplantes Gelände am Gebäudegriff  
 Gebäude talseitig der Fahrbahn: max. zulässige WH bergseitig 6,80 m über zugehörige Fahrbahnoberkante

Nutzungsschablone

III	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
3	3	zulässige Haustypen	Bauweise

**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)**

- offene Bauweise (Gebäudehöhen bis 50 m zulässig)
- Baugrenze
- Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig  
 Doppelhaushälften nur auf dem jeweiligen Grundstück unter Einhaltung der Grenzabstände zulässig  
 Bei den Doppelhaushälften ist auf der straßenzugewandten Seite ein Fassadenversatz von > 1,50 m einzuhalten.
- nur Doppelhaushäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Gehwege / Wege
- Wirtschaftsweg

**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 wasserdrainagefähig herzustellen, sodass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.  
 Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraße werden in Abweichung von Art. 6 BayBO talseitige Wandhöhen von > 5,50 m zugelassen. Die max. bergseitige Wandhöhe wird auf 3,50 m über geplantes Gelände am Gebäudegriff festgesetzt.

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- Trafostation

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

- Grünfläche öffentlich
- Spielfeld

**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Es wird ein künstliches Becken angelegt, um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, damit es verlangsamt versickert bzw. in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird.

**Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Für die Grundstücke 1 - 12 werden Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" empfohlen. Böschungen nördlich des Weges Fl.-Nr. 3650/1 und 3645/2 dürfen baulich nicht verändert werden. (Siehe Anlage)

**Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsabgrenzung

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

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

- 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 Bauverfahren vorzusehen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

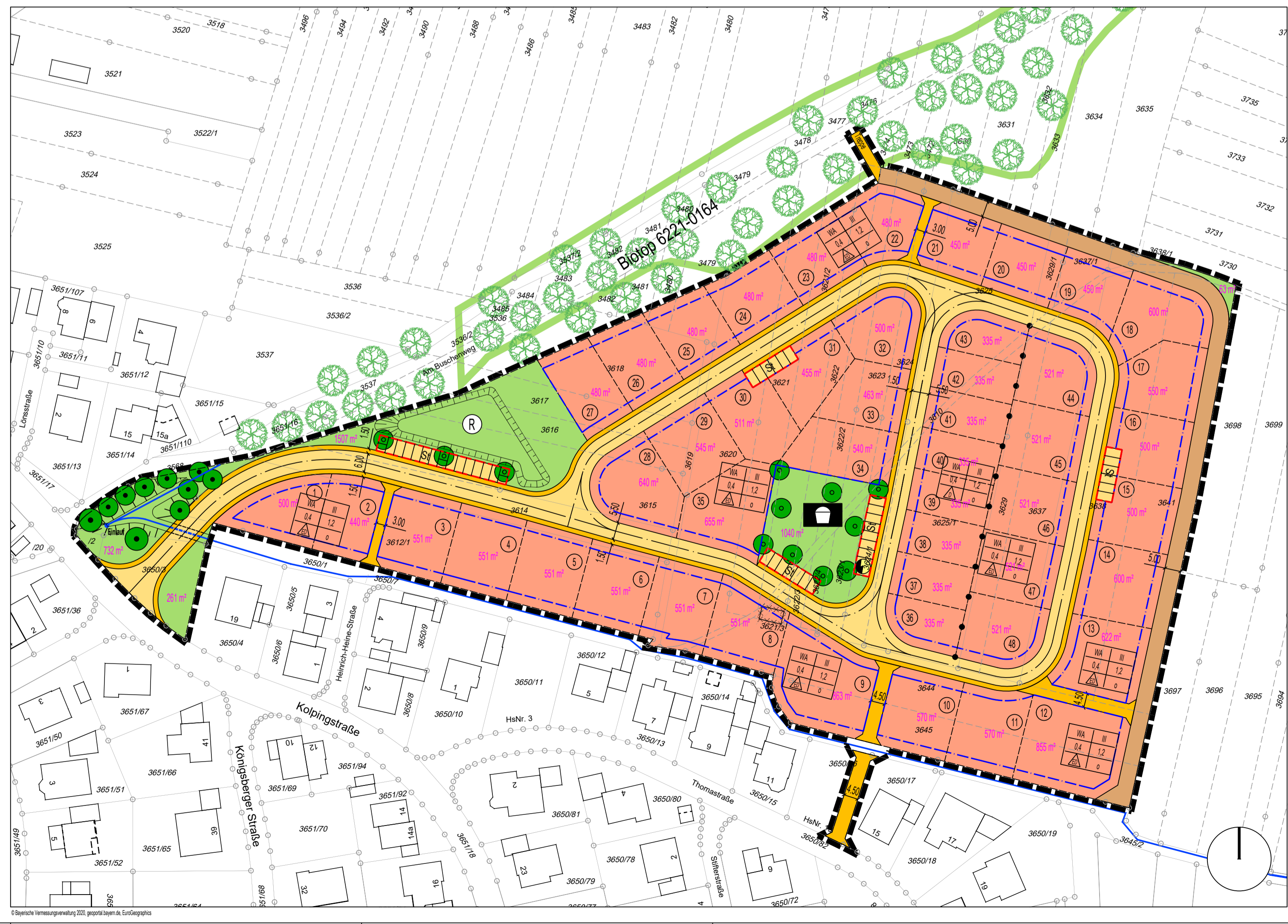
- Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- Dachform zulässig sind alle Dachformen
- Dachneigung 0° bis 45°  
 5° bis 22° Pultdach  
 0° bis 25° Pyramindendach
- Dachgauben Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1,5 m  
 Blindgauben sind unzulässig
- Einfriedung Die Einfriedungshöhe an öffentliche, der Erschließung dienenden Straßen- und Wegflächen anliegenden Grundstücksgrenzen ist auf höchstens 1,20 m begrenzt. Dies betrifft lediglich bauliche Einfriedungen wie z. B. Zäune und Mauern.  
 Nicht betroffen sind Einfriedungen in Form von lebenden Zäunen durch Hecken oder Büsche.
- Aneinander gebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Biotope 6221-0164
- vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" und "Buschenweg" innerhalb (Einfahrt) und außerhalb des Geltungsbereiches

**Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Die Anlage 2 "Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen" und Anlage 3 "Naturerschließung" zur Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



**Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen / geplante Grundstücksgrenzen
- geplanter Gebäudeabruch
- Flurstücknummern
- Nummerierung der geplanten Baufelder
- Rohrdurchlaß Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" nach hydraulischer Erfordernis, im Bereich der neu geplanten Zufahrtsstraße.  
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke. Rückstauereie ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.  
 Geschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern.  
 Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.  
 Die Nutzung von erneuerbaren Energieförmern und Regenwasseranlagen wird empfohlen.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass dort örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.  
 Kinderlärm ist grundsätzlich hinzunehmen. Unnötig störender Lärm ist zu vermeiden.
- Schaltechnischer Orientierungswert
- Algemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
- Reine Wohngebiete (WR) tags 50 dB(A) / nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)
- Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
- 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.  
 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.
- Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Bei einer Brüstungshöhe von > 7,00 m über Geländeoberfläche im Gebäudeumgriff ist die Sicherung des zweiten Rettungsweges durch den Eigentümer zu gewährleisten.
- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereiches sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.  
 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmen Bangemessens Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.
- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.  
 (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.  
 (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abgesehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.
- Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasser-schädlichen Nutzungen zulässig.  
 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die bebauten Bödenzone gewährleistet ist.
- Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im EG bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von > 0,25 m über Geländeoberkante herzustellen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erlaubnisträuflich.
- Versickerung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der 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 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), wurde zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 538).
- 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).

**VERFAHRENSVERMERK**

Der Markt Bürgstadt hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Bürgstadt, den .....

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Markt Bürgstadt, den .....

Thomas Grün, 1. Bürgermeister

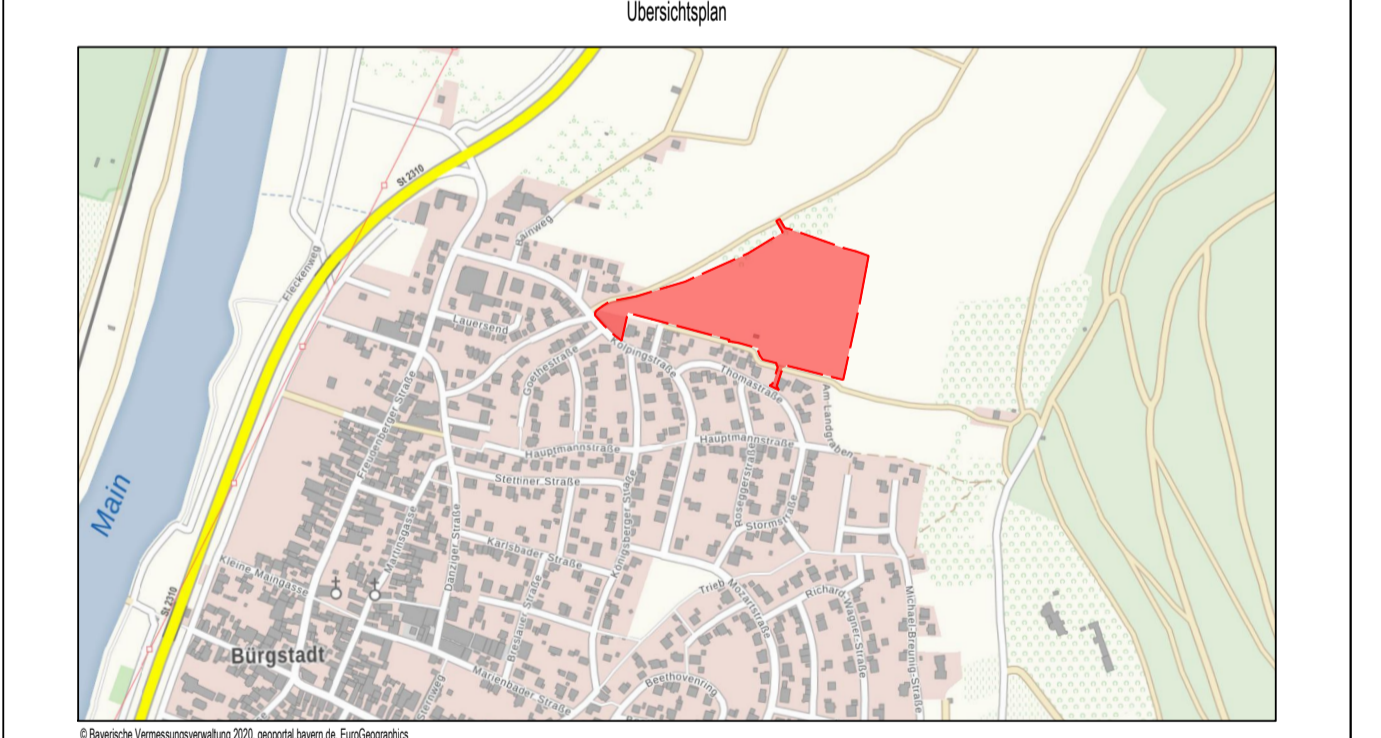
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bürgstadt, den .....

Thomas Grün, 1. Bürgermeister



**MARKT BÜRGSTADT  
 LANDKREIS MILTENBERG**



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

M 1:1000

F	Weg Thomaststraße in den Geltungsbereich, Hinweise ergänzt bzw. geändert, zulässige Haustypen überarbeitet, Festsetzung Einfriedung	DA	12.05.2021
E	neue Grundstückseinteilung, zusätzliche Wege, redaktionelle Änderungen, Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen / Hinweise	DA	06.04.2021
D	neue Grundstückseinteilung, Treppe verschoben	DA	30.11.2020
C	Rechtsgrundlagen aktualisiert	DA	14.10.2020
B	Neueinteilung der Grundstücke, zusätzliche Stellplätze, Treppe zum Buschenweg	DA	11.08.2020
A	Änderungen / Ergänzungen	I.T.	02.06.2020
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO  
 BERND EILBACHER  
 BISCHOFSTRASSE 62  
 63897 MILTENBERG  
 TEL.: 09371/7066  
 E-MAIL: info@emil.de

Datum: 12.05.2021  
 gezeichnet: Arslan  
 geprüft: Eilbacher

Index: F