



Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)
 - Sondergebiet SO "Kindertagesstätte" (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgbietes zugeordnet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet.

Füllschema der Nutzungsschablone:

SO	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ=0,5	GFZ=0,6	Grundfläche	Geschossflächenzahl
a		Bauweise	Höhe der baulichen Anlage

- Bauweise, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50,0m zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche / Zufahrt mit Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche mit Spielanlage der Kindertagesstätte
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung Baumbestand
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Überschwemmungsgrenze HQ 100 Main
 - Überschwemmungsgrenze HQ 100 Erf
 - Externen Abtragungsflächen - Retentionsraumausgleich
 - Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan "Festplatz"

- Hinweise**
- Gebäude / Anlagen Bestand
 - geplante Gebäude Neubau
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Höhe vorhandenes Gelände ü. NN
 - Oberkante Fertigfußboden

Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:
Sondergebiet SO 1: II VG
Sondergebiet SO 2: I VG
 - Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich auf die Gesamtfläche des Sondergebietes. Private Grünflächen fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl wird die Grundfläche wie auch die Gesamtfläche des Sondergebietes zugrunde gelegt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5.
 - Geschossflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bezieht sich auf die Gesamtfläche des Sondergebietes. Private Grünflächen fließen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl werden alle Gebäude wie auch die Gesamtfläche des Sondergebietes zugrunde gelegt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6.
 - Wandhöhen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden EG bis OK Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

Sondergebiet SO1

Sondergebiet SO2
 - Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Marktblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
 - Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Der maßgebende Hochwasserspiegel eines HQ100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) ist der des Mains und liegt im Planbereich bei ca. 129,32 m ü NN. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags von 25 cm kann ab einer Höhenlage 129,57 m ü NN von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden. Es ist zu beachten, dass seltenerere Hochwasserereignisse auftreten können, die trotz erhöhter Lage eine Überflutung der Baugrundstücke zur Folge haben. Wassergefährdende Stoffe sind hochwassersicher zu lagern.

Bauteil 5:
Das Mindestmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von freistehenden Neubauten wird auf 129,32 m ü. NN festgesetzt.
 - Retentionsraum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von Main und Erf wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitlicher Retentionsraumausgleich nötig. Folgende Flurstücknummern werden für die Berechnung des benötigten Retentionsraumes festgesetzt: Flurstücknummern nördlich der Erf: 5516, 5494, 5493 und 5492 Flurstücknummern südlich der Erf: 6091, 6092, 6093 und 6094 Der benötigte Retentionsraum ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
 - Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzuraten.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KlVG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertung- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepÄV) maßgeblich und die Abnehmerkriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

Beim Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.
- Fremdwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgbietes (MD) zugeordnet. Neue Gebäude mit Schlaf- und Ruheräumen sind bautechnisch so auszuführen, dass die Elemente der Gebäudeumfassungen ein Schalldämmmaß von 45 dB(A) aufweisen. Dies betrifft neben der Wandkonstruktion u. a. Fenster, Rollendekorationen und Wandlöffnungen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmen zur Vermeidung**

Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Angangs IV der FFH-Richtlinie und den Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

 - Die Gehölze und Gartenhäuschen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen.
 - Falls die Baufeldräumung erst nach Anfang Juni 2021 stattfindet, sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feueralters abzusuchen. Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die Ampferpflanzen auszugraben, an einer geeigneten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklung des Falters zu erhalten.
 - Es sind insgesamt 8 Flachkästen für Fledermäuse an den bestehenden und geplanten Gebäuden anzubringen.
 - Es sind insgesamt 10 Nistkästen an den bestehenden Gehölzen oder Gebäuden oder im Umfeld anzubringen (z.B. 3 Halbhöhlen, 4 Maisenkästen, 3 Starenkästen)
 - Falls der Baubeginn erst nach Anfang Juni 2022 stattfindet, ist der von Baumaßnahmen betroffene Bereich auf ein Vorkommen des Großen Feueralters hin zu untersuchen. Bei Nachweisen von Eiern oder Raupen sind die jeweiligen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzugraben und bis zum Ende der Entwicklung zu sichern.
 - Jährliche Reinigung aller Ersatzquartiere/Vogelnistkästen zur dauerhaften Sicherung von gesetzlich geschützten Lebensstätten.
 - Vollzug**

Die Ausführung, die Auswahl von geeigneten Vogel- und Fledermauskästen sowie dessen Standorte sind durch naturschutzfachlich kompetente Fachkräfte (biologische Baubegleitung) zu begleiten und zu prüfen.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Dachform /-neigung**

Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 3 - 40°.
 - Stellplätze**

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
 - Abstandsflächen**

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.
 - Hinweise**

Brandschutz
Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) verpflichtet sich die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwasseremenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dem Sondergebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Dorfgbietes (MD), 2 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen. Hinzu kommt die unerschöpfliche Entnahmemöglichkeit des Mains und der Erf, welche in 200 m Entfernung westlicher und südlicher Richtung verlaufen.
 - Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) betragen bei Dorfgebieten

tags	60 dB
nachts	50 bzw. 45 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Eine Nutzung von Räumen an der Westfassade als Schlaf- und Ruheräume ist nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn Fenster mit einer Sichtverbindung zur Landstraße St 2310 in diesen Fassaden zu Belüftungs-zwecken notwendig sind. Bereits bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist ungestörter Schlaf voraussichtlich nicht möglich. Sollte die Anordnung von Ruheräumen mit Fenstern in der Westfassade nach Abwägung aller Möglichkeiten dennoch erforderlich sein, so wird empfohlen, diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind Wandlüftungsgeräte einzubauen.
 - Gründach**

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, wird empfohlen, mindestens 40 % aller Dachflächen neuer Gebäude mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
 - Ersatz Bebauungsplan "Festplatz" durch Bebauungsplan "Bürgerstadter Rasselbande"**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Bürgerstadter Rasselbande" wird der Bebauungsplan "Festplatz" in diesem Bereich ersetzt.
 - Artenschutz**

Mit Baufortschritt ist in Absprache mit der biologischen Baubegleitung eine Lagekarte der Vogel- und Fledermauskästen zu erstellen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Aufbaulhilfegesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Aufbaulhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Markt Bürgstadt Landkreis Miltenberg

Neuaufstellung Bebauungsplan "Kindertagesstätte Bürgerstadter Rasselbande" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Ausarbeitung des Bebauungsplans Bürgstadt, den 02.02.2021	Nr.	Geändert:	Änderung
	1.	27.07.2021	Änderung z. erneuten öffentl. Auslegung
	2.	16.02.2022	Änderung z. erneuten öffentl. Auslegung
	3.	03.05.2022	Änderung zum Satzungsbeschluss

JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

- Verfahrensvermerk**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 12.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 12.11.2021 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 16.02.2022 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 22.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 16.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 22.04.2022 erneut beteiligt.
 - Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2022 als Satzung beschlossen.
- Bürgstadt, den (Siegel)
- (Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
- Bürgstadt, den (Siegel)
- (Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
- 10 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am 24.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
- Bürgstadt, den (Siegel)
- (Thomas Grün, 1. Bürgermeister)