

**Markt Bürgstadt**  
**Große Maingasse 1**  
**63927 Bürgstadt**

**Landkreis Miltenberg**

## **Bebauungsplan Sondergebiet „Main-Vinotel“**

### **Neuaufstellung gem. § 9 BauGB**

## **Begründung**

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung
5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation
6. Oberflächenwässer
7. Brandschutz
8. Immissionsschutz
9. Denkmalschutz

Anlagen:      Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung, Büro ÖAW, Würzburg  
                  Umweltbericht, Büro ÖAW, Würzburg

## **1. Anlass und Notwendigkeit der Planung**

Der Markt Bürgstadt beabsichtigt auf Antrag der Grundstücksbesitzer Erhard und Maximilian Helmstetter vom 12.07.2017 auf den Grundstücken Flur-Nr. 3526/2, 3526/6 und 3519, Gemarkung Bürgstadt, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Landwirtschafts- und Beherbergungsbetriebes zu schaffen.

Ein Bebauungsplan im betreffenden Bereich ist nicht vorhanden, die bestehenden Baulichkeiten waren bisher als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich eingestuft.

Mit dem Bebauungsplan soll im südlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit für ein 2. Wohnhaus mit Schwimmbaden für den Sohn Maximilian geschaffen werden, um die erforderliche ständige Präsenz im Betrieb zu gewährleisten.

Gleichzeitig soll im nördlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zum Bau eines für den Weinbaubetrieb dringend benötigten Nebengebäudes für technische Einrichtungen (z.B. Werkstatt) mit daran anschließender offener Halle mit Abstellgelegenheit für Fahr- und Motorräder für die Hotelgäste geschaffen werden.

Des Weiteren soll nordöstlichen Grundstücksbereich ein 2-geschossiges Gästehaus mit jeweils 5 Zimmern im Erd- und Obergeschoß entstehen.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Der Marktgemeinderat Bürgstadt hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet „Main-Vinotel“ beschlossen.

Gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt liegt die zu überplanende Fläche zum Teil in einem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“, zum Teil in einem Mischgebiet.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu ändern. Die Änderung soll zusammen mit weiteren Änderungen in anderen Teilbereichen durchgeführt werden. Die Änderungen erfolgen kurzfristig, ein Planungsbüro wurde bereits damit beauftragt.

Der zu überplanende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Bürgstadt und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 3519, 3526/2, 3526/5, 3526/6 und 3531/7 der Gemarkung Bürgstadt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### ***Änderungen am Bestand***

Das Grundstück ist zum großen Teil bereits mit Wohn- und Betriebsgebäuden sowie einem Gästehaus bebaut.

Bauliche Änderungen am Bestand in Bezug auf Erhöhung der Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschoße werden nicht zugelassen.

Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich, wenn nicht besonders erwähnt, auf die neu geplanten Baulichkeiten.

#### ***Nutzungsart***

Das Sondergebiet wird in 2 Teilgebiete SO1 und SO2 mit unterschiedlicher Nutzungsart aufgeteilt.

SO1 (nördlicher Grundstücksbereich):      Zugelassen ist landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung sowie Beherbergungsbetriebe und Hotel

SO2 (südlicher Grundstücksbereich):      Zugelassen ist Wohnnutzung, Schwimmbecken

Alle anderen Nutzungsarten werden ausgeschlossen

#### ***Baugrenzen***

Die Baugrenzen zu den seitlich anschließenden Grundstücken bzw. öffentlichen Wegen werden im gesamten Geltungsbereich auf 3,00 m festgesetzt.

#### ***Zahl der Vollgeschosse***

Die maximale Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 festgesetzt.

## **Dachformen**

Als Dachformen werden geneigte Dächer zwischen 3° und 25° Dachneigung sowie Flachdächer zugelassen.

## **Wandhöhen**

### Gästehaus:

Nordseite (Seite Grundstücksgrenze): Wandhöhe max. 7,50 m gemessen ab OK vorhandenem Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

Südseite (Hofseite): Wandhöhe max. 6,80 m gemessen ab OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

### Wohnhaus 2:

Wandhöhe max. 6,20 m gemessen ab OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

### Nebengebäude:

Nordseite (Seite Grundstücksgrenze): Wandhöhe max. 3,00 m gemessen ab OK vorhandenem Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

Südseite (Hofseite): Wandhöhe max. 4,80 m gemessen ab OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

## **Grundflächenzahl**

Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt auf Grundlage der Fläche und der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5.003 m<sup>2</sup>, die Fläche für Gebäude und Nebengebäude einschließlich Neuplanungen ca. 2.022 m<sup>2</sup>.

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von  $2.022/5.003 = 0,40$ .

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 1.550 m<sup>2</sup> umfassenden befestigten Außenflächen (Stellplätze mit Zufahrten, Zugänge, Terrassen) ermittelt sich zurzeit eine GRZ von  $(2.022+1.550)/5.003 = 0,71$ .

Festgesetzt wird die gemäß §17 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässige GRZ von 0,8.

## **Geschossflächenzahl**

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl erfolgt auf Grundlage der Fläche und der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

<b>Bezeichnung / Bauteil</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>Fläche x Vollgeschosse in m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus Bestand	223	II	446
Garage Wohnhaus Bestand	37	I	37
Wohnhaus neu	128	II	256
Schwimmbecken neu	66	-	66
Betriebsgebäude Bestand	553	I	553
Gästehaus Bestand	237	II	474
Vorlegelager Bestand	137	II	274
Häckerwirtschaft Bestand	100	I	100
Gerätehalle Bestand	58	II	116
Nebengebäude neu	144	I	144
Gästehaus neu	300	II	600
<b>Geschossfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>3.066</b>

Die Geschossflächenzahl ermittelt sich somit mit  $3.066 / 5.003 = 0,61$ .

Für sonstige Sondergebiete wäre gemäß §17 BauNVO eine maximale Geschossflächenzahl von 2,4 zulässig.

Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von 0,8.

#### **4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung**

Vom Büro ÖAW aus Würzburg wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen sowie der Umweltbericht erstellt.

Artenschutzrechtliche Bewertung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Als Ergebnis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsberechnung sind externe Ausgleichsflächen zum einen in unmittelbarer Nähe des Sondergebietes und zum anderen auf einem Grundstück in Leidersbach erforderlich.

#### **5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und Telekommunikation sind durch einen möglichen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz am Ende des bereits durch den Markt Bürgstadt ausgebauten Teil des Bainweges (Flur-Nr. 3651/4) sichergestellt.

#### **6. Oberflächenwässer**

Der vom Ende Flur-Nr. 3651/4 weiterführende zuerst asphaltierte und im weiteren Verlauf geschotterte Wirtschaftsweg führt bereits bei mittleren Regenereignissen Oberflächenwässer aus den äußeren Einzugsgebieten in Richtung des Entwässerungsgrabens Flur-Nr. 3531/6 ab.

Daraus resultierende Beeinträchtigungen des Sondergebietes sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser sind vom Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen.

#### **7. Brandschutz**

Die Gemeinde stellt über das gemeindliche Trinkwassernetz eine maximale Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Darüberhinausgehende erforderliche Wassermengen sind durch den Grundstücksbesitzer selbst durch private Maßnahmen zu beschaffen.

## **8. Immissionsschutz**

Den Sondergebieten SO1 und SO2 wird der Immissionsschutzgrad eines Mischgebietes MI gemäß §6 BauNVO zugewiesen.

## **9. Denkmalschutz**

Im Bereich des Sondergebietes „Main-Vinotel“ sind keine Boden- oder sonstigen Denkmäler bekannt.

Aufgestellt: Schu / Jd

Bürgstadt, den 16.10.2018



**JOHANN und ECK**

Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a,  
63927 Bürgstadt

Bürgstadt, den 16.10.2018

.....  
Thomas Grün, 1. Bürgermeister