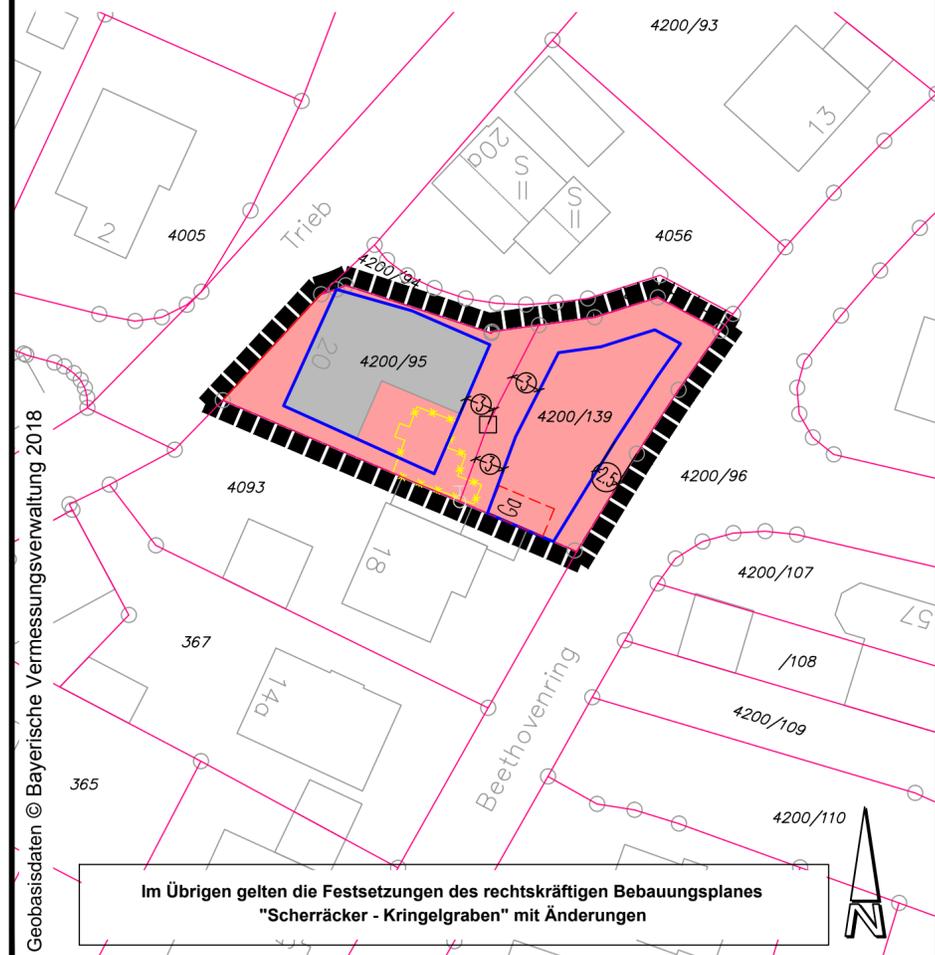


Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786.
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604).
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1149 / 2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).



Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Scherräcker - Kringelgraben" mit Änderungen

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Hinweise**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäude / Anlagen Bestand
- bestehende Grundstücksgrenze
- Abbruch bestehender Gebäude

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

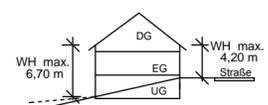
Mindestgröße der Bauplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die lt. rechtskräftigen BPlan festgesetzte Mindestgröße von Bauplätzen für Einzelhäuser von 700 m² entfällt im Änderungsbereich.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für das neu entstehende Baugrundstück mit der Flurnummer 4200/139.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Wandhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WH straßenseitig: max. 4.20 m gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.
WH westseitig: max. 6.70 m gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut.



Naturschutzrechtliche Festsetzung

Vor Baufeldfreistellung (Gebäudeabriss) ist sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Tierarten von dem Vorhaben betroffen sind. Dies betrifft u.a. Gebäudebrüter inkl. dessen Nester, Fledermäuse inkl. dessen Quartiere sowie Hornissen in ihrer Aktivitätszeit.
Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

Aufschüttungen

Eine Aufschüttung des natürlichen Geländes auf der Flurstücknummer 4200/139 darf an der Grundstücksgrenze zur Flurstücknummer 4200/95 die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses nicht überschreiten.

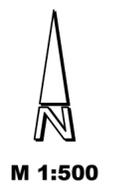
Abstandsflächen Art. 6 BayBO

Für die Flurstücknummer 4200/95 sind Zugänge und Treppen innerhalb der Abstandsfläche zur Flurstücknummer 4200/139 zulässig.

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 3 BayBO.

Markt Bürgstadt Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes "Scherräcker-Kringelgraben" für die Flurnummer 4200/95 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Ausarbeitung des Änderungsentwurfes Bürgstadt, den 09.11.2018	Nr.	Geändert :	Änderung
	1.	28.02.2019	Änderungen zur erneuten öA
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure 63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A			

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 09.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 09.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.02.2019 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 09.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 28.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 erneut beteiligt.
7. Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bürgstadt, den
(Gemeinde) (Siegel)

.....
(Thomas Grün, 1.Bürgermeister)
8. Ausgefertigt
Bürgstadt, den
(Gemeinde)

.....
(Thomas Grün, 1.Bürgermeister)
9. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Bürgstadt, den
(Gemeinde) (Siegel)

.....
(Thomas Grün, 1.Bürgermeister)