

### 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) (SO) Sondergebiet SO "Kindertagesstätte" (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO) Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes 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.

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

Bauweise, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50,0m zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Verkehrsfläche / Zufahrt

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)

- Erhaltung Baumbestand

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgrenze HQ 100 Main
- Überschwemmungsgrenze HQ 100 Erf

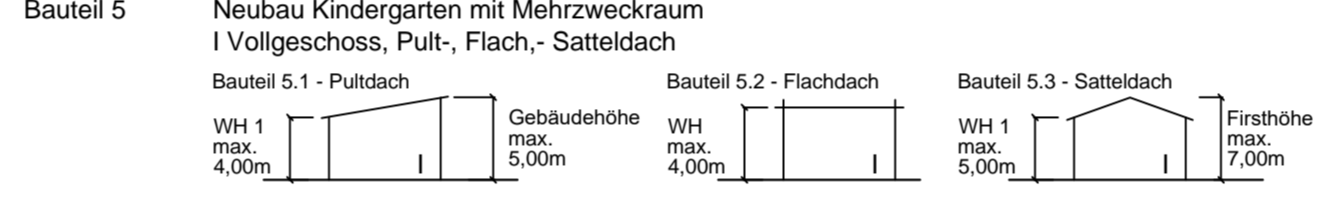
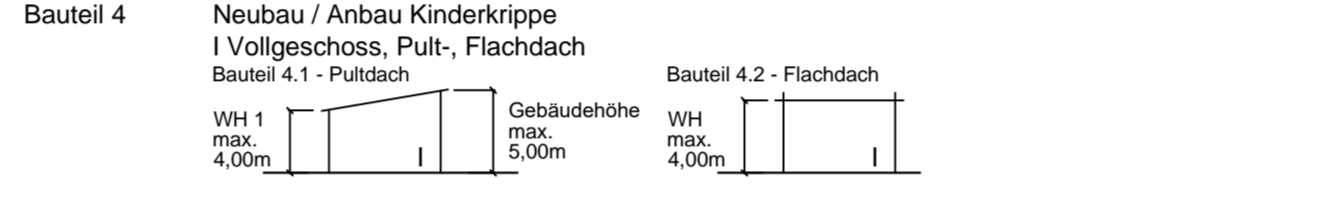
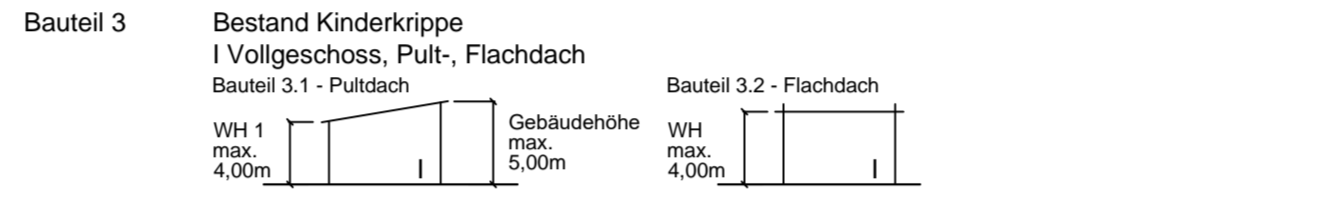
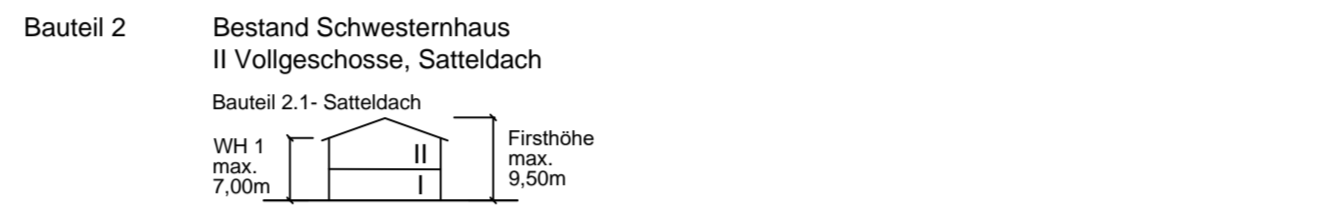
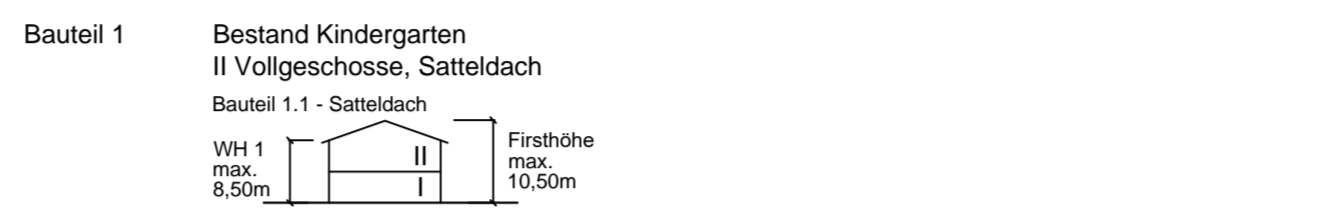
Hinweise

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

### Textteil

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

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:



Niederschlagswasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitenflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorrang gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWVFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENGO) (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Hochwasserschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) Der Hochwasserspiegel HQ 100 von Main und Erf liegen im Planbereich bei ca. 129,32m ü NN. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben. Neue Gebäude unterhalb dem HQ 100 sind in einer wasserangepassten Bauweise auszuführen.

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.

Aufschüttungen sind auch über einer Flächengröße von 500 m² hinaus zur Herstellung der Hochwassersicherheit bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Urgelände zulässig.

Immissionsschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet. 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.

Neue Bauteile mit Schlaf- und Ruheräumen sind bautechnisch so auszuführen, dass Bauteile der Gebäudeumfassungen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (tags) aufweisen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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. 1 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 Feuerfatters 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 6 Flachkästen für Fledermäuse an den bestehenden und geplanten Gebäuden anzubringen.
- Es sind insgesamt 6 Nistkästen an den bestehenden Gehölzen oder im Umfeld anzubringen (z.B. 2 Halbhöhlen, 2 Maiseinkästen, 2 Starenkästen)

#### 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 Abstandsflächenliefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 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 Mindestlöschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dem Sondergebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Dorfgebietes (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.

Ersatz Bebauungsplan "Festplatz" durch Bebauungsplan "Bürgstadter Rasselbande" Mit Rechtskraft des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Bürgstadter Rasselbande" wird der Bebauungsplan "Festplatz" in diesem Bereich ersetzt.

### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3455).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch § 7 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

### Markt Bürgstadt Landkreis Miltenberg

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

Entwurf des Bebauungsplans Bürgstadt, den 02.02.2021	Nr.	Geändert:	Änderung

1. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung vom ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.

4. Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen.

Bürgstadt, den ..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt Bürgstadt, den ..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)

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