



MARKT BÜRGSTADT LANDKREIS MILTENBERG

**Aufstellung des Bebauungsplans
„Buschenweg“
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

BEGRÜNDUNG

Bauverpflichtung:

In den notariellen Verträgen wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren festgelegt.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 Nebenanlagen und Stellplätze**
- 4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 4.7 Schutzmaßnahmen**
- 4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 4.9 Straßenerschließung**
- 4.10 Ver- und Entsorgung**
- 4.11 Hinweise**
- 4.12 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 5 Umweltbericht**
- 6 Aufstellungsverfahren**
- 7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

Anlage 1 Potenzialflächenkartierung Bürgstadt

Anlage 2 Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Anlage 3 Naturschutzfachlicher Beitrag

Anlage 4 Schallimmissionsprognose

Anlage 5 Flächennutzungsplan

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat Bürgstadt hat am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Die stadtnahen Gemeinden am Bayerischen Untermain sind einerseits mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert, andererseits gibt es trotz vieler Baulücken kaum verfügbare Bauplätze, daneben gibt es auch vereinzelte Leerstände.

Seit bekannt werden der Absicht, ein neues Baugebiet zu erschließen, gingen bis heute ca. 75 Bewerbungen ein. Meist sind es junge Familien, die in Bürgstadt wohnen möchten. Grund hierfür ist u. a. die Tatsache, dass Kinderkrippe und Kindergarten vor Ort sind. Weiterhin ist eine Grund- und Mittelschule vorhanden, die weiterführenden Schulen wie Realschule und Gymnasium in Miltenberg sind nur ca. 3 km entfernt und können so bequem erreicht werden. In Bürgstadt selbst ist auch ein großes Angebot für sportliche Betätigung vorhanden, was ebenfalls zur Attraktivität der Gemeinde beiträgt.

Es wurde bereits im Jahr 2018 eine landesplanerische Einschätzung für das neue Baugebiet bei der Regierung von Unterfranken angefordert. Diese ergab nach einer ersten vorab Prüfung, dass in diesem Plangebiet einer Entwicklung zu Wohnbauland keine landes- oder regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

Die Erfüllung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Baugesetzbuches gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zunächst die bestehenden Potenzialflächen in Form von Baulücken, untergenutzten Grundstücken oder Leerständen zu aktivieren, scheidet sehr häufig an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Die Gemeinden sehen kaum rechtliche Möglichkeiten, Baulücken in Privateigentum einer Bebauung zuzuführen. Die derzeitigen Bedingungen auf den Finanzmärkten erschweren außerdem eine Aktivierung von Immobilieneigentum, da die Tendenz eher zur Investition in Immobilieneigentum geht als umgekehrt.

Den Gemeinden bleibt als Maßnahme zur Sicherstellung ihrer Wohnfunktion, d. h. zur Bereitstellung von Angeboten für die ortsansässige Bevölkerung und zur Vermeidung der Abwanderung in andere Gemeinden oft nur die Möglichkeit der Ausweisung neuer Baugebiete.

Im April 2019 erfolgte eine Kartierung der Potenzialflächen im Gemeindegebiet. (Siehe Anlage 1 Potenzialflächenkartierung Bürgstadt)

Erfasst wurden Baulücken und untergenutzte Flächen, die aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne oder ihrer Lage im Innenbereich sofort bebaubar wären. Auch die Leerstände wurden erhoben, da auch diese Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Ebenso wurden Nachverdichtungspotenziale aufgenommen, wobei hier vor einer weiteren baulichen Nutzung die Rahmenbedingungen angepasst werden müssen (Änderung Bebauungsplan, Klärung von Restriktionen aus anderen Fachbereichen).

Maßnahmen im Markt Bürgstadt aus dem Jahr 2019
zur Nachverdichtung sowie Nutzung unbebauter Grundstücke

Bauanträge auf unbebauten Grundstücken innerorts und in Neubaugebieten

- 6 Bauanträge für Wohnhausneubauten, davon einer mit 5 WE

Innerortsverdichtung (weitere Maßnahmen)

- 3 Bauanträge bzw. Fertigstellung mit 31 WE
- 3 WE und 3 Ferienwohnungen
- 6 Apartments (Umbau von anderweitig genutzter Bausubstanz)
- 5 Dachgeschlossausbauten sowie Umnutzung von best. Bausubstanz wie Scheunen etc.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind insgesamt 7,3 ha als Misch-, und Wohngebiete dargestellt. Diese Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer haben kein Interesse zu verkaufen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Wohnraum zu schaffen. Hierfür wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13b BauGB

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.
- Das Verfahren kann nur bis 31. Dezember 2019 angewendet werden. Diese Voraussetzung hat der Markt Bürgstadt mit seinem Aufstellungsbeschluss am 4. Dezember 2018 erfüllt.
- § 13b BauGB begründet nur die Zulässigkeit von Wohnnutzung, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Festsetzung von Wohnnutzung wird mittels Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewährleistet. Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand an. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. 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).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786.)
3. 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).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNTaSchG) 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).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
6. 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).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“
ohne Maßstab



Änderungen 1992 und 1993
ohne Maßstab



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“
ohne Maßstab



3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Bürgstadt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen, im Süden Wohnbebauung und im Westen Grünflächen und ein Biotop an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:

3650/3, 3650/2, 3612/1, 3619, 3621/3, 3622/2, 3622/3, 3622/4, 3623, 3623/1, 3624, 3624/1, 3625, 3625/1, 3629, 3629/1, 3637, 3637/1, 3638, 3638/1, 3641, 3644, 3645

Teilflächen: 3650/1, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3481, 3480, 3479, 3620, 3621, 3621/2, 3622, 3474, 3610, 3650/16, 3645/2

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,64 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 150 - 180 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Norden	3474 (Teilbereich), 3473, 3472, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3730 (Teilbereich) - landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten	3610 (Anwandweg, Teilbereich), 3697 (Teilbereich), 3698 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden	3645/2 (Entwässerungsgraben, Teilbereich), 3650/17, 3650/82 (Thomastraße), 3650/16 (Teilbereich), 3650/1 (Entwässerungsgraben, Teilbereich), 3650/4, 3651/18 (Kolpingstraße, Teilbereich)
Nordwesten	Teilbereiche 3568 (Buschenweg), 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3481, 3480, 3479, 3620, 3621, 3621/2, 3622, 3474

Nordwestlich an den Buschenweg und südlich des Buschenweges gelegene Grundstücke, die auch das Biotop 6221-0164 beinhalten, sowie Grundstücke mit dichter Bepflanzung bleiben in Teilbereichen außerhalb des Geltungsbereiches.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Anschluss an das Baugebiet Krieggärten.

An alle Erschließungsstraßen grenzen alle Bauplätze an, dies führt zu einer kostengünstigen Erschließung. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, 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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

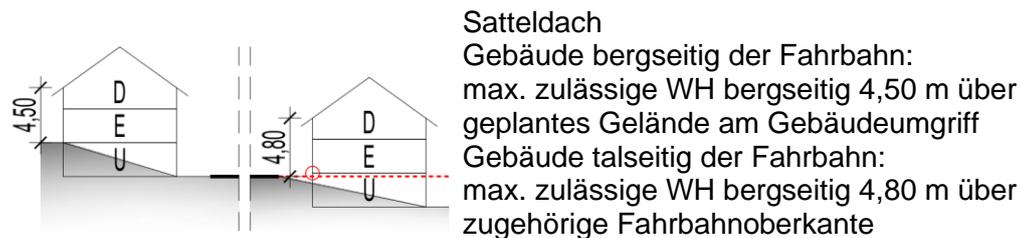
Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gemäß den gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind bis zu 3 Vollgeschosse bzw. UG, EG und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Wandhöhe ist abhängig von der Dachform.

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

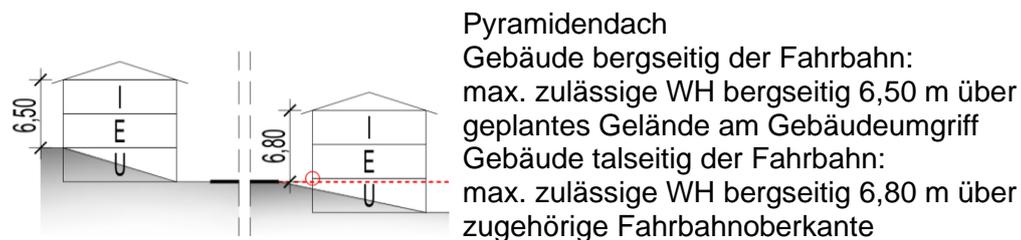
Die Wandhöhen (WH) sind in Gebäudemitte zu messen.

Die OKFF im Erdgeschoss der Gebäude talseitig der Fahrbahn darf max. 0,30 m über Fahrbahnoberkante liegen.



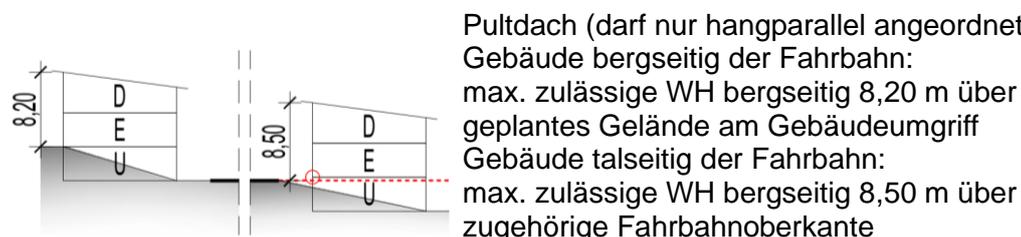
Satteldach

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



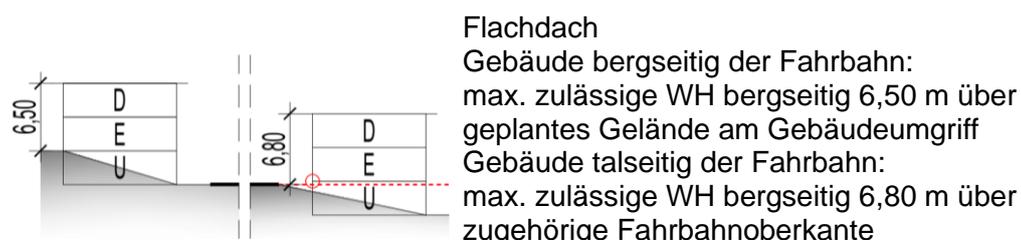
Pyramidendach

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

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksnutzung sorgt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Doppelhaushälften sind nur auf dem jeweiligen Grundstück unter Einhaltung der Grenzabständen zulässig.

Bei den Doppelhaushälften ist auf der straßenzugewandten Seite ist ein Fassadenversatz von $\geq 1,5$ m einzuhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und § 12, § 14 BauNVO)

Die Stellplätze werden öffentlich gewidmet.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze Auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, sodass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.

Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraße werden in Abweichung von Art. 6 BayBO talseitige Wandhöhen von $\leq 5,50$ m zugelassen. Die max. bergseitige Wandhöhe wird auf 3,50 m über geplantes Gelände im Gebäudeumgriff festgesetzt.

4.6 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 in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird.

4.7 Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Für die Grundstücke 1 – 12 werden Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Hochwasserfreilegung „Krieggärten“ empfohlen.

Böschungen nördlich des Weges Fl.-Nr. 3650/1 und 3645/2 dürfen baulich nicht verändert werden.

4.8 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° Pyramidendach

Dachgauben Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1,5 m
Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung Die Einfriedungshöhe an öffentliche, der Erschließung dienenden Straßen- und Wegeflächen 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 und Büsche.

Aneinander gebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen.

4.9 Straßenerschließung

Die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandene „Kolpingstraße“.

Für diesen Knotenpunkt wird alternativ noch eine Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes planerisch überprüft.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

4.11 Hinweise

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke. Rückstauenebene 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.

Sonstiges

Die Nutzung von erneuerbaren Energieformen und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsüblich 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.

Für die geplanten Wohnbauflächen liegen keine Einschränkungen aufgrund von Emissionen aus Verkehr oder gewerblichen Bauflächen vor.

Dies wurde in einem Gutachten des Ing. Büro Wölfel nachgewiesen.

Schalltechnischer Orientierungswert

Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:

Allgemeines 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)
-------------------	--

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Werten ein.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

Bodenschutz

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Brandschutz

Bei einer Brüstungshöhe von > 7,00 m über Geländeoberfläche im Gebäudeumgriff ist die Sicherung des zweiten Rettungsweges durch den Eigentümer zu gewährleisten.

Artenschutz § 39 BNatSchG

Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Baugebot § 176 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen 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.

Grundgesetz Art. 14

- (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 Entscheidung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Grundstücksfreiflächen

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 abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

Grundwasserschutz

Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Starkniederschläge

Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im EG bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von $\geq 0,25$ m über Geländeoberkante herzustellen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei.

4.12 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung ... Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Maier | Götzendörfer, Landschaftsarchitekt Michael Maier, erstellt.

(siehe Anlage 2 „Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen“ und Anlage 3 „Naturschutzfachlicher Beitrag“)

5 Umweltbericht

Es ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

6 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 03.07.2020 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
7. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
8. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
9. EMB, Miltenberg
10. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landratsamt Miltenberg
14. PLEdoc GmbH, Essen
15. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
16. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
18. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
19. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
20. Stadt Freudenberg
21. Stadt Miltenberg
22. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 13b, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

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).

Baunutzungsverordnung (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-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

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).

Markt Bürgstadt: Flächennutzungsplan rechtskräftig 18.05.1987

Internet: BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Bürgstadt
Große Maingasse 1
63927 Bürgstadt

aufgestellt:

Markt Bürgstadt, den 03.09.2019
Markt Bürgstadt, den 02.06.2020
Markt Bürgstadt, den 06.04.2021
Markt Bürgstadt, den 12.05.2021

.....
Thomas Grün
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher
Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/7066
bauleitplanung@ibemil.de