

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 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. § 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.“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III 3 Vollgeschosse
 (U+E+D) Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
 (U+E+I) Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss als Vollgeschoss

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.

beispielhafte Schemazeichnungen:

Satteldach

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

Pyramindendach

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

Nutzungsschablone

III	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	3	zulässige Haustypen	Bauweise

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

offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig)

Baugrenze

Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
 Doppelhaushälften nur auf dem jeweiligen Grundstück unter Einhaltung der Grenzabstände zulässig
 Bei den Doppelhaushälften ist auf der straßenzugewandten Seite ein Fassadenversatz von $\geq 1,50$ m einzuhalten.

nur Doppelhaushäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Gehwege / Wege

Wirtschaftsweg

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

Flächen für Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Die Flächen sind wasserdrainierbar 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.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche öffentlich

Spielfeld

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 versickert bzw. in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird.

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

Für die Grundstücke 1 - 12 werden Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" empfohlen. Böschungen nördlich des Weges Fl.-Nr. 3650/1 und 3645/2 dürfen baulich nicht verändert werden. (Siehe Anlage)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsabgrenzung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen.
 Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bauverfahren vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

zulässig sind alle Dachformen

Dachform 0° bis 45°

Dachneigung 5° bis 22° Pultdach

0° bis 25° Pyramindendach

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

Dachgauben Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1,5 m

Blindgauben sind unzulässig

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

Grundstücksrückflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) Nicht überbaute Grundstücksrückflächen 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 ausreichen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

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

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

bestehende Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" und "Buschenweg"

innerhalb (Erläuf) und außerhalb des Geltungsbereiches

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die Anlage 2 "Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen" und Anlage 3 "Naturgeschützlicher Beitrag" zur Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen / geplante Grundstücksgrenzen

geplanter Gebäudeabruch

Flurstücksnummern

Nummerierung der geplanten Baufelder

Grenzbaum Doppelhaus

Rohrdurchlauf Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" nach hydraulischer Erfordernis, im Bereich der neu geplanten Zufahrtsstraße.
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke. Rückstauebene 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.

Die Nutzung von erneuerbaren Energiefeldern und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch örtlich betriebene landschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.

Kinderlärm ist grundsätzlich hinzunehmen. Unnötig störender Lärm ist zu vermeiden.

Nach DIN 18005, Teil 1 Blatt 1:

Algemeines 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)

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Bodenschutz

Brandschutz

Artenschutz § 39 BNatSchG

Baugesetz § 176 Abs. 1 BauGB

Grundgesetz Art. 14

Grundwasserschutz

Starkniederschläge

Versickerung

(Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
 Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Wert hinaus.

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 befiehlt 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. 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

Bei einer Brüstungshöhe von $> 7,00$ m über Geländeoberfläche im Gebäudegriff ist die Sicherung des zweiten Rettungsweges durch den Eigentümer zu gewährleisten.
 Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereiches sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, 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.
 (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 Entschädigung 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.

Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasser-schädlichen Nutzungen zulässig. Stelplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
 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.
 Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnispflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2130-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GVBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

VERFAHRSVERMERK

Der Markt Bürgstadt hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 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 02.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Thomas Grün, 1. Bürgermeister
 Ausgefertigt
 Markt Bürgstadt, den

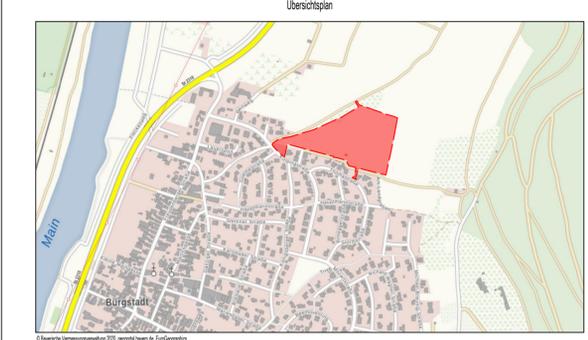
Thomas Grün, 1. Bürgermeister
 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bürgstadt, den

Thomas Grün, 1. Bürgermeister



MARKT BÜRGSTADT LANDKREIS MILTENBERG



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN BUSCHENWEG im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

M 1:1000	Index	Datum
H	Rechtsgrundlagen aktualisiert / Verfahrensmerk ergänzt	DA 28.09.2021
G	RS aktualisiert, Verfahrensmerk ergänzt, Grenzbaum Doppelhaus, Grundstücksflächen als bauordnungsrechtl. Festsetzung	DA 27.08.2021
F	Weg Thomastrasse in den Geltungsbereich, Hinweise ergänzt bzw. geändert, zulässige Haustypen überarbeitet, Festsetzung Einfriedung	DA 12.05.2021
D	neue Grundstücksentwässerung, zusätzliche Wege, redaktionelle Änderungen, Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen / Hinweise	DA 08.04.2021
E	neue Grundstücksentwässerung, Treppe verschoben	DA 30.11.2020
C	Rechtsgrundlagen aktualisiert	DA 14.10.2020
B	Neueinteilung der Grundstücke, zusätzliche Stellplätze, Treppe zum Buschenweg	DA 11.08.2020
A	Änderungen / Ergänzungen	I. T. 02.06.2020
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name Datum

INGENIEURBÜRO
 BERND EILBACHER
 BISCHOFSTRASSE 62
 63897 MILTENBERG
 TEL.: 093717066
 E-MAIL: info@emil.de

Datum: 28.09.2021
 gezeichnet: Arslan
 geprüft: Eilbacher

Index: H

