



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.

SO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
3.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegleitgrün
4.

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Retentionsraum
5.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Schnitthecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
6.

Sonstiges

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

Stellplatzanlage

vorhandene bauliche Anlagen, hier Stützpfeiler

vorhandene Flurstücksgrenzen

5652 Flurstücksnummer, hier 5652

126,5 Geländehöhen in Metern über NHN
7.

Nachrichtliche Übernahmen

festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains (11.07.1994)

60 m-Bereich entlang des Mains

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1

Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.1

Sondergebiet „Freizeitanlage“

Im Sondergebiet sind Skater-, Pumptrack- und Calisthenics- und sonstige bauliche Anlagen für sportliche und/oder ähnliche freizeitliche Aktivitäten zulässig.

Darüber hinaus sind eine Toilettenanlage, Tische und Sitzbänke/Sitzblöcke, Abfallbehälter, Beleuchtung und Versorgungspoller, Fahrradständer, Sandsteinfindlinge o.ä. als Abspernung sowie Wege, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Das Sondergebiet „Freizeitanlage“ wird immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet festgesetzt.

2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
- 2.1

Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundfläche im Sondergebiet Freizeitanlage wird mit 3.000 m² festgesetzt.
3.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Wege und die Calisthenicsanlage zulässig. Die Calisthenicsanlage ist auch innerhalb des Retentionsraums zulässig.
4.

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 4.1

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100), im Abflussbereich sowie innerhalb des 60 m-Bereichs des Mains. Die Wasserspiegellagen für ein 100-jähriges Hochwasserereignis liegen bei ca. 129,10 m NHN (westlicher Rand) und ca. 128,50 m NHN (östlicher Rand). Es liegen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1,2 m/s vor.
- 4.2

Sofern durch den Einbau von festen baulichen Anlagen Retentionsraum verloren geht, ist dieser in den geplanten Retentionsräumen vollständig durch Geländeabtrag auszugleichen. Geländeabtrag und Retentionsausgleich sind zu bilanzieren und im Bauantrag nachzuweisen.
- 4.3

Sofern Gelände abgetragen wird, ist sicherzustellen, dass bei einem Hochwasserereignis das ablaufende Wasser vollständig in Richtung Main abfließen kann und Fische den Retentionsraum wieder verlassen können.
- 4.4

Versickerungsfähige Befestigungen der Stellplätze sind zulässig.
- 4.5

Unzulässig sind das Abstellen und Lagern von sonstigen Gegenständen und Einfriedungen.
- 4.6

Bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der Wasserrechtsbehörden zulässig.
- 4.7

Die Stellplatzanlage ist rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis zu sperren.
5.

Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauGB)
- 5.1

Maßnahmen zur Kompensation

Auf der gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche wird zur Entwicklung von (Baum-) Hecken die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Auswahllisten gemäß Tabellen 5.1.4 und 5.1.5 festgesetzt.
- 5.1.1

Ausgleichsfläche A 1

Es sind 9 Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind unverbindlich.

Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume. Pflanzware: Hochstämmige, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- 5.1.2

Ausgleichsfläche A 2 und 3

Anpflanzung von mesophilem Gebüsch im Geltungsbereich und außerhalb auf den Parzellen Fl. Nrn. 5671 und 5654, Gemarkung Bürgstadt

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen

Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 2 - 5 m.
- 5.1.3

Pflanzenauswahllisten

Auf Ausgleichsflächen sind nur standortheimische Arten* zulässig.
- 5.1.4

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides) Weide (Salix alba), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea*), Flatterulme (Ulmus laevis), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Traubenkirsche (Prunus padus), Walnuss (Juglans regia), Wildbirne (Pyrus pyrastrer).

- 5.1.5

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Wildrosen (Rosa canina, R. arvensis, R. dumalis), Alpen Johannisbeere (Ribes alpinum), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hasel (Corylus avellana*), Ohrweide (Salix aurita*), Purpurweide (Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus*).
- 5.2

Maßnahmen zur Begrünung

Zur Abgrenzung der Stellplatzanlage und zur Wiederherstellung der Sportplatzeingrünung sind an den gekennzeichneten Standorten Schnitthecken zu pflanzen.
- 5.3

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. - 28.02 zulässig.

Teil C Hinweise

1.

Bundeswasserstraße Main
- 1.1

Verkehrsweg Bundeswasserstraße

Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet vorhandenen Bundeswasserstraße Main auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden.
- 1.2

Beleuchtungsanlagen

Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders irre führen oder behindern.
- 1.3

Sonstiges

Der Planungsbereich liegt im Hochwasserüberschwemmungs- und teilweise im Hochwasserabflussgebiet des Mains. Es ist sicherzustellen, dass im Hochwasserfall keine Gegenstände oder Stoffe in die Bundeswasserstraße gelangen.
2.

60 m-Bereich des Mains

Für Vorhaben im 60m-Bereich des Mains ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses kann im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden.
3.

Artenschutz

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
4.

Immissionsschutz
- 4.1

Die Nutzung der Skateanlage ist nur tagsüber zulässig. Die Skateanlage ist aus lärmarmen Elementen auszubilden, z.B. aus Betonelementen.
- 4.2

Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung):

Tags außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A), Tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB(A).
5.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 5.1

Bodendenkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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.

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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
6.

Versickerung des Niederschlagswassers

Bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen oder bei Einleitung in den Main sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen
7.

Flächen unter der Martinsbrücke

Die Zugänglichkeit zur Martinsbrücke muss für die notwendigen, regelmäßig stattfindenden Bauwerkprüfungen, sowie für mögliche Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit gewährleistet sein.

Es ist daher Folgendes zu beachten:

1.

Die Brückenpfeiler müssen von allen Seiten gut und großzügig erreichbar sein.

2.

Für die Ausladung eines Hubsteigers muss ein mind. 5 m (je nach Fabrikat des Hubsteigers ggf. noch größer) großer Bereich unterhalb der Brücke frei von Hindernissen sein.

3.

Zwischen den Hindernissen muss ausreichend Aufstellfläche für den Hubsteiger vorhanden sein, so dass der gesamte Brückenkörper im Rahmen der Bauwerksprüfungen untersucht werden kann.

4.

Die Fläche zwischen den Hindernissen muss eben befahrbar sein.

Dem Staatlichen Bauamt ist die geplante Freizeitanlage mit einem aussagekräftigen Planentwurf vorzulegen und deren Zustimmung einzuholen.
8.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verläuft der Mainradwanderweg.
9.

Sonstiges

Der Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ ersetzt in seinem Geltungsbereich alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“.
10.

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

Teil D Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 07.10.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2025 bis einschließlich 24.11.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2025 den Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Bürgstadt, _____.2025
Thomas Grün
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.2025 identisch ist.

Markt Bürgstadt, _____.2025
Thomas Grün
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom _____.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bürgstadt, _____.2025
Thomas Grün
Erster Bürgermeister

MARKT BÜRGSTADT
LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan
"Freizeitgelände an der Martinsbrücke"
Entwurf

Datum: 07.10.2025 M 1:1.000



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de