

## Zeichenerklärung

### Planzeichen für die Festsetzungen

 neue Baugrenze Bebauungsplan "Unterer Steffleinsgraben" § 9 (7) BauGB für die Flurst.-Nr. 5690/33

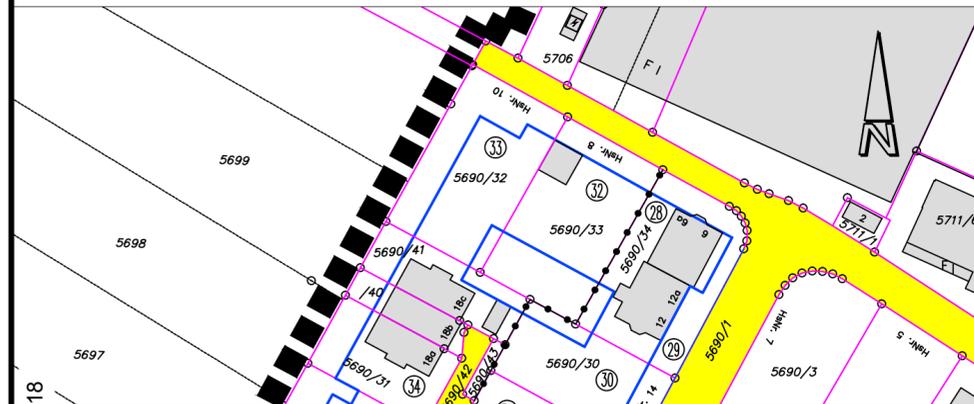
### Hinweise

 Gebäude / Anlagen Bestand

 bestehende Grundstücksgrenze

 Bsp. Flurstücksnummer

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
3. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
5. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Änderungsgesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
8. 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).

## Textteil

Die nachfolgenden Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterer Steffleinsgraben".

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

zusätzlich zulässig in den Gebieten 1, 1a, 1b, 2, 2a, 3:

 Haustyp E  
Zahl der Vollgeschosse 1  
max. Wandhöhe: 4.0 m ab OK geplantes Gelände  
Höhenlage: Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1.0 m über der dazugehörigen Erschließungsstrasse liegen.  
Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in der Dimension und der Gestaltung weitgehend angleichen.

Für Gebiet 2, 2a und 3:  
Zweigeschossige Bauweise nicht zwingend, nur Höchstgrenze.

### Bauordnungsrechtliche Vorschriften

#### 1. Dachgestaltung Art. 81 BayBo

Mischgebiet Gebiete 1, 1a, 1b, 2, 2a, 3:  
Zusätzlich zulässig sind alle Arten geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 5°- 45° und bei eingeschossiger Bauweise Flachdächer von 0°- 5° mit einer max. Wandhöhe von 4.0 m ab OK geplantes Gelände bis OK Dachhaut.  
Drempelhöhe max. 35 cm. Dachgauben und Dachaufbauten sind im Sinne der BayBo zulässig.

Garagen: Dachform: Geneigtes Dach entsprechend dem Wohnhaus 5°- 45° oder Flachdach 0°- 5°.  
Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht oder Dachneigung.  
Die maximal zulässige Länge beträgt 9.0m.  
Wandhöhe maximal 3,0m ab OK vorhandenem Gelände bis OK Dachhaut.

Dachdeckung: geneigte Dächer: Ziegel rot, braun, anthrazit und schwarz  
Blechdach in ähnlichen Farben  
Flachdach: Abdichtung mit oder ohne Kies, Gründach

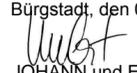
### Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

1. Vor Maßnahmenbeginn ist die Baustruktur bezüglich eines möglichen Vorkommens europarechtlich geschützter Vogelarten (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren. Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu kontaktieren.
2. Schwalbennester und Hornissennester sind zu erhalten, sie gelten als gesetzlich geschützte Lebensstätten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unterer Steffleinsgraben"

## Markt Bürgstadt Landkreis Miltenberg

### Änderung des Bebauungsplanes "Unterer Steffleinsgraben" M. 1:1000 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausarbeitung des Änderungsentwurfes Bürgstadt, den 03.09.2018	Nr.	Geändert :	Änderung
 JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A	1.	29.11.2018	Änderung z. erneuten öffentl. Auslegung
	2.	25.01.2019	Plan zum Satzungsbeschluss

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 05.12.2017 und 11.09.2018 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 03.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 beteiligt
3. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 03.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 29.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 18.01.2019 erneut beteiligt.
5. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 29.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 18.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. 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)

7. Ausgefertigt

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

8. 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)