

SO 1	
III	
GRZ 0,8	-
GFZ 0,8	-
siehe textl. Festsetzungen	

SO 2	
II	
GRZ 0,8	-
GFZ 0,8	-
siehe textl. Festsetzungen	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutz II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverordnung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786,
- 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,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 15. September 2017 (BGBl. S. 3434),
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 wurde zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- 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).

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen
Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich, wenn nicht besonders erwähnt, auf die neu geplanten Baulichkeiten.

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiete SO "Main-Vinotel" (gem. § 11 BauNVO)
Den Sondergebieten wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Mischgebietes (MI) zugeordnet.

- SO 1** Zulässig: Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Beherbergungsbetriebe und Hotel sowie 1 Wohnneinheit als Betriebswohnung. Alle weiteren Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Gästehaus Neubau**: Wandhöhe max. 10,70m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut
- Gebäude Aufstockung**: Wandhöhe max. 10,70m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut
- Nebengebäude Neubau**: Nordseite: Wandhöhe max. 3,50 m gemessen ab OK vorh. Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut
Südseite: Wandhöhe max. 4,50 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Bei Gästehaus Neubau und Gebäude Aufstockung sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, bei allen anderen Bestandsgebäuden im SO1 sind keine Änderungen an den Wandhöhen oder der Anzahl der Geschosse zulässig. Zulässig sind seitliche Anbauten.

- SO 2** Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Angehörige. Alle weiteren Nutzungen werden ausgeschlossen. Beim Bestandsgebäude im SO2 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Wandhöhe max. 6,30 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut. Zulässig sind seitliche Anbauten.

Nutzungsschablone	
SO 1	
III	
GRZ 0,8	-
GFZ 0,8	-
siehe textl. Festsetzungen	

Baugebiet	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Grundflächenzahl	-
Geschossflächenzahl	-
Höhe der baulichen Anlagen	

- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- externe Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Leidersbach

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorschlag Gebäude Neubau
- Gebäude Aufstockung
- Gebäude Bestand:

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen: Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Dachform / Dachneigung SO1: Zugelassen sind geneigte Dächer mit 3° - 25° Dachneigung sowie Flachdächer.

Dachform / Dachneigung SO2: Zugelassen sind geneigte Dächer mit 3° - 38° Dachneigung sowie Flachdächer.

Stellplätze: Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Textteil

Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 und Abs. (1a) BauGB)
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Die restlichen Gehölze sind vor Baufreistellung bezüglich eines möglichen Vorkommens von europarechtlichen geschützten Vogelarten sowie von Fledermäusen hin zu kontrollieren (Baumhöhlen, Dauernester)
- Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Teilfläche Flur-Nr. 569/2 - Gemarkung Leidersbach (ca. 900 m²):

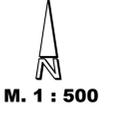
Die Ackerfläche soll in Grünland umgewandelt werden und extensiv bewirtschaftet werden. Die Einsaat erfolgt mit einer artenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft (Region 21). Bis zum Erreichen des Prognosezustandes (G212, artenreiches Grünland, ca. 5 Jahre) ist die Fläche als extensive Mahdwiese (2-schurig Anfang Juni bis Ende August) zu bewirtschaften. Danach kann die Fläche, wie das angrenzende Grünland der Hänglagen auch als Mahwiese genutzt werden. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 15. Juni. Für die Ausgleichsflächen ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen. Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Bürgstadt an das Ökofächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Hinweise

Oberflächenwasser
Über den östlich des Sondergebietes verlaufenden Wirtschaftsweg werden Oberflächenwässer aus den Außeneinzugsgebieten abgeleitet. Schutzmaßnahmen gegen diese Oberflächenwässer sind durch den Grundstücksbesitzer in Eigenregie durchzuführen. Die gegenwärtige Abflusssituation darf durch diese Schutzmaßnahmen nicht verschlechtert werden.

Brandschutz
Die Gemeinde stellt über das öffentliche Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/2h zur Verfügung. Im Umkreis von 150 m um den Planbereich sind 7 Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes vorhanden. Es ist durch örtliche Messung bei gleichzeitigem Betrieb mehrerer Hydranten zu überprüfen, welche Löschwassermenge tatsächlich über 2h zur Verfügung steht. Der über die tatsächlich zur Verfügung stehende Menge hinausgehende Löschwasserbedarf gemäß den brandschutztechnischen Auflagen ist vom Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen (Zisternen etc.) in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten sicherzustellen. Alle brandschutztechnischen Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfüllen.

**Markt Bürgstadt
Landkreis Miltenberg
Bebauungsplan
Sondergebiet "Main-Vinotel"**



Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Bürgstadt, den 16.10.2018	Nr.	Geändert:	Änderung
<i>W. Eck</i>	1.	18.06.2019	zur öffentlichen Auslegung
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure 63927 Bürgstadt, Erdstraße 31A			

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 08.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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)
- Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
Bürgstadt, den
(Gemeinde) (Siegel)
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 im Rathaus des Marktes Bürgstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Bürgstadt, den
(Gemeinde) (Siegel)
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)