

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

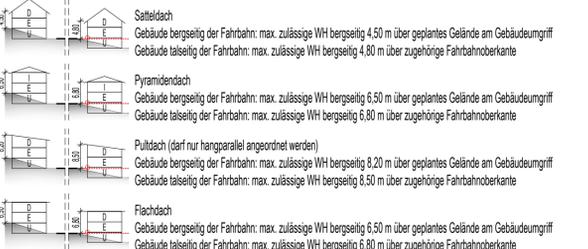
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)**

**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.



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Haustypen	Bauweise

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

- offene Bauweise (Gebäuelängen 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 > 1,50 m einzuhalten.
- nur Doppelhaushäuser zulässig

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



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

- Flächen für Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Garagen und Stellplätze  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Die Flächen sind wasserdruchtig herzustellen, sodass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.  
 Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraße werden in Abweichung von Art. 6 BayBO talseitige Wandhöhen von < 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 verlagert versickert bzw. in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird.  
 Niederschlagswasser ist, soweit es nicht im eigenen Grundstück versickert werden kann, in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

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

- Für die Grundstücke 1 - 12 werden Schutzmaßnahmen zu dem angrenzenden Hochwasserschutz "Krieggräben" 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 wasserunfähig 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
- 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.  
 Nicht überbaute Grundstückflächen 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**

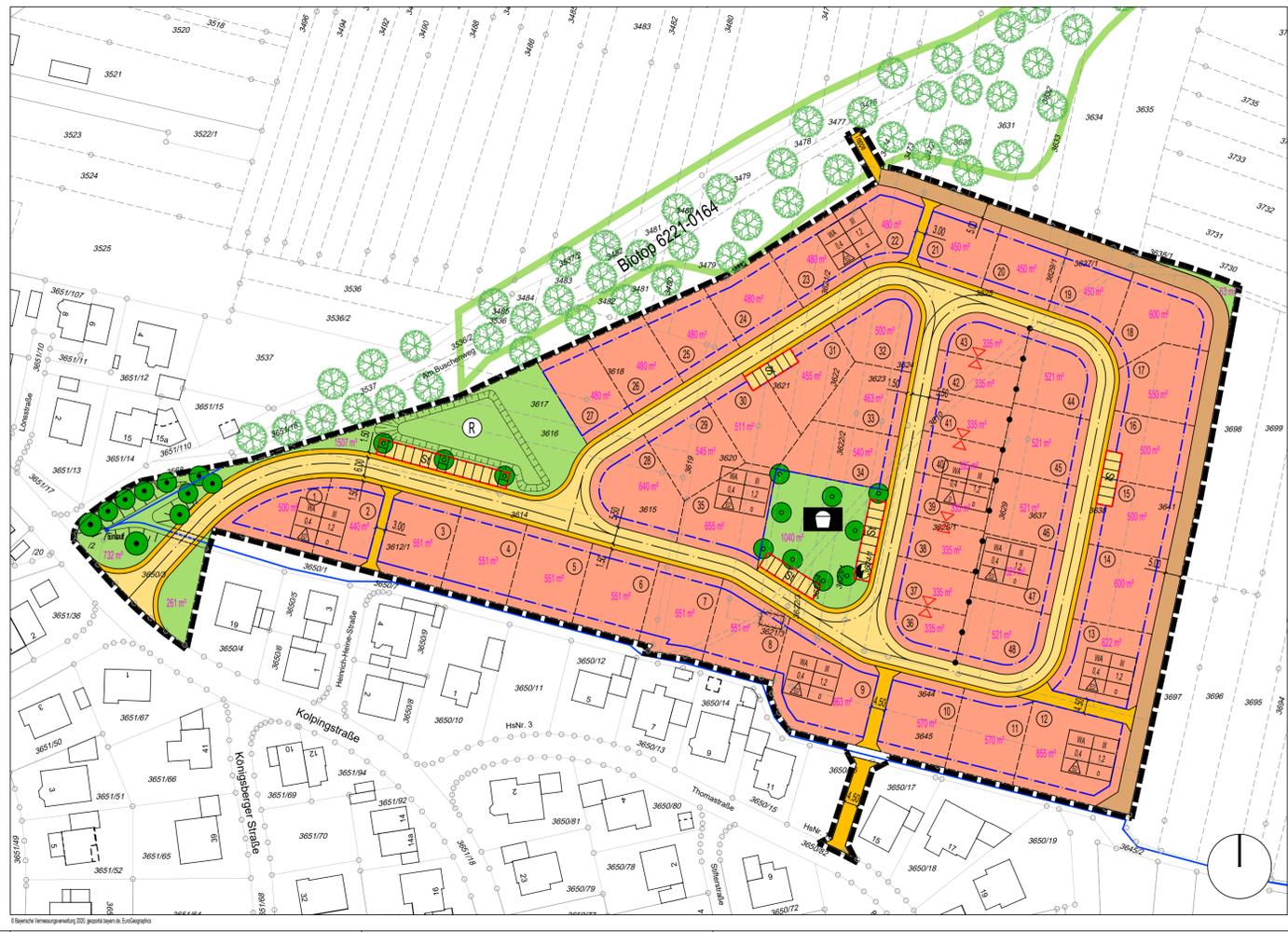
- Biotop 6221-0164
- vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Hochwasserschutz "Krieggräben" und "Buschenweg" innerhalb (Erläuf) und außerhalb des Geltungsbereiches

**Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

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

**Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen / geplante Grundstücksgrenzen
- geplanter Gebäudeabruch
- Flurstücknummern
- Nummerierung der geplanten Baufelder
- Grenzbaum Doppelhaus
- Rohrdurchlauf Hochwasserschutz "Krieggräben" 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:  
 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 Nachwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeilärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)  
 Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Wert ein.
- 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. Für die Feuerwehr ist eine stets erreichbare geeignete Aufstellfläche zur Verfügung zu stellen.
- 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.
- Grundwasserschutz: 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.
- Starkniederschläge: Oberkante Fertighußboden (OKFFB) im EG bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von > 0,25 m über Geländeoberkante herzustellen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Verückung: 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 (TREGNW) erlaubnispflichtig.



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetz (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).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**VERFAHRENSVERMERK**

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 28.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 12.11.2021 beteiligt.  
 Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.  
 Markt Bürgstadt, den .....  
 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



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

M 1:1000	Datum	Index
I Hinweise, Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahme überarbeitet	DA 07.12.2021	
H Rechtsgrundlagen aktualisiert, Verfahrensvermerk ergänzt	DA 28.09.2021	
G RC aktualisiert, Verfahrensvermerk ergänzt, Grenzbaum Doppelhaus, Grundstückflächen 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	
E neue Grundstückseinteilung, zusätzliche Wege, redaktionelle Änderungen, Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen / Hinweise	DA 06.04.2021	
D neue Grundstückseinteilung, Treppe verschoben	DA 30.11.2020	
C Rechtsgrundlagen aktualisiert	DA 14.10.2020	
B Neuerteilung 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.: 093717086  
 E-MAIL: info@emil.de  
 Datum: 07.12.2021  
 gezeichnet: Arslan  
 geprüft: Eilbacher  
 Index: I