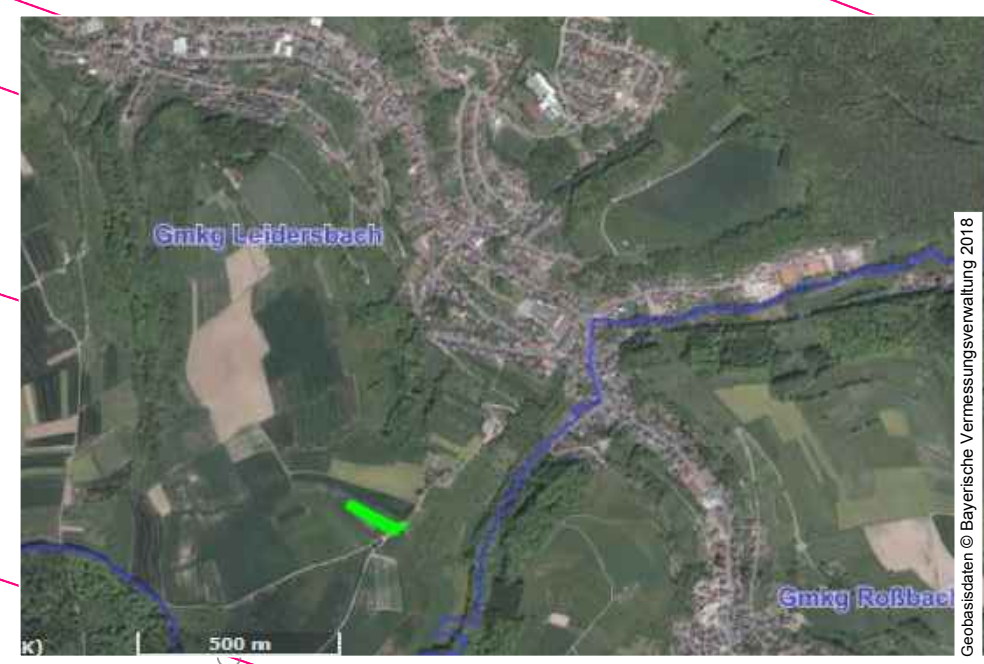




**Externe Ausgleichsfläche**  
Übersicht Gmgk. Leidersbach, ohne Maßstab



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

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

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

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 das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017)
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 21.09.2017 (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. 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).

**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 i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8; § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8, § 16 BauNVO)

- SO 1** (orange box): Sondergebiete SO "Main-Vinotel" (gem. § 11 BauNVO). Den Sondergebieten wird der Immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Mischgebietes (MI) zugeordnet. landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Beherbergungsbetriebe und Hotel. Alle weiteren Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Gästehaus:** Nordseite: Wandhöhe max. 7,50m gemessen ab OK vorh. Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut. Südseite: Wandhöhe max. 6,80m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.
- Nebengebäude:** Nordseite: Wandhöhe max. 3,00m gemessen ab OK vorh. Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut. Südseite: Wandhöhe max. 4,80m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.
- SO 2** (orange box): Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Angehörige, Schwimmbad. Alle weiteren Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Wohnhaus 2:** Wandhöhe max. 6,20m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

**Nutzungsschablone**

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

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

GRZ: Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
GFZ: Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Ermittlung von GRZ und GFZ erfolgt auf Grundlage der Fläche und der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches

Baugrenze (§23 BauNVO)

**Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

externe Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Bürgstadt  
 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)

Gebäude Vorschlag

Gebäude Bestand: keine Erhöhung an Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse zulässig

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)**

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

**Dachform / Dachneigung:** Zugelassen sind geneigte Dächer mit 3° - 25° 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 Baufeldfreistellung 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

Flur-Nr. 3522 und 3523 - Gemarkung Bürgstadt (ca. 2.000m²): Die aktuell überwiegende Ackerfläche wird in Grünland umgewandelt. Hierzu wird die Fläche mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft (Region 21) eingesät und extensiv bewirtschaftet (2-schürige Mahd [Anfang Juni bis Ende August] ohne Düngung mit Abtransport des Mähgutes bis zum Erreichen des Prognosezustandes). Nach Erreichen des Prognosezustandes kann in Absprache mit der Unteren Naturschutz Behörde, eine Mähweidenutzung durchgeführt werden.

Teilfläche Flur-Nr. 569/2 - Gemarkung Leidersbach (ca. 900 m²): Die Ackerfläche soll in Grünland umgewandelt werden und extensiv bewirtschaftet werden. Es ist die Einsaat einer Fettwiesenmischung regionaler Herkunft (Region 21) geplant. Bis zum Erreichen des Prognosezustandes (G212, artenreiches Grünland, ca. 5 Jahre) ist die Fläche als extensive Mähwiese (2-schürig Anfang Juni bis Ende August) zu bewirtschaften. Danach kann die Fläche, wie das angrenzende Grünland der Hanglagen auch als Mähweide genutzt werden.

**Brandschutz**

Die Gemeinde stellt über das gemeindliche Trinkwassernetz eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung. Darüber hinausgehende erforderliche Wassermengen sind durch den Grundstückbesitzer selbst durch private Maßnahmen zu beschaffen.

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

**M. 1 : 500**

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Bürgstadt, den 16.10.2018	Nr.	Geändert:	Änderung
J. JOHANN und E. ECK Architekten - Ingenieure 63927 Bürgstadt - Erfstraße 31A			

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. 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
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... 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. Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt  
Bürgstadt, den .....  
(Gemeinde) .....  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.  
Bürgstadt, den .....  
(Gemeinde) ..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)