

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO
Betretes Wohnen, Tagespflege, ambulant betreutes Wohnen,
Verwaltungstätigkeiten

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

III + WD / FD III Vollgeschosse mit Walmdach / Flachdach als Höchstgrenze (Bauteil B)

max. IV II, III, IV Vollgeschosse mit Satteldach als Vollgeschoss (Bauteil C)

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

WH max. 12 m Wandhöhe vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes (= OK Gehsteig ehemaliges
Gasthaus Schwanen)

Nutzungsschablone
Bauteil B Nutzungsschablone
Bauteil C

Tables showing floor area ratios (SO, III, 0,6) and building height (FD, WD, o) for different parts of the plan.

Table showing floor area ratios (SO, III, IV, 0,6) and building height (FD, WD, o) for different parts of the plan.

Table showing floor area ratios (SO, III, IV, 0,6) and building height (FD, WD, o) for different parts of the plan.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 12
BauNVO, St = Stellplatz, TGA = Tiefgarage, Z = Zufahrt)

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen
festgesetzt.

Grünflächen

Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. - 28.02. zulässig. Bäume mit wertvollen Strukturen
(abstehende Rindenplatten, Spalten und Höhlen) sind zu erhalten. Sollte dennoch eine Rodung zwingend
erforderlich sein, so sind diese im Vorfeld durch fachlich geeignetes Personal zu untersuchen, um ggf.
artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können;
- Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung u.a. zur Durchführung von Nachkontrollen, zur Festlegung von
zeitlich begrenzten Meldezeiten oder -zeiten sowie weiterer Ausgleichsmaßnahmen etc. in Absprache mit der
Unteren Naturschutzbehörde;
- Vorlage von Zwischenberichten der Ökologischen Baubegleitung an die Untere Naturschutzbehörde;
- V 1: Bei Ausdehnung der Arbeiten in die Brutzeit von Gebäudebrütern (ca. März bis September) sind vor den
Arbeiten Nachkontrollen relevanter Gebäudestrukturen auf Tiere mit revieranzeigendem Verhalten,
Nestbau oder Brutversuche von Gebäudebrütern vorzunehmen;
- V 2: Für besondere Strukturen im Außenbereich, die als potenzielle Nist- und Lebensstätten geeignet sind (z.B.
spaltenreiche, vorgehängte Sandsteinfassade, Firstbleche, Sonnensegel, Rollos, Jalousien- und Jalousienkästen,
Blechvertäfelungen etc.), ist ein schrittweiser Rückbau unter Anleitung / Aufsicht der ökologischen Baubegleitung
vorzunehmen;
- V 3: Bei Auffinden von Fledermäusen oder Gebäudebrütern im oder am Gebäude sind die Arbeiten lokal
vorrübergehend einzustellen und es ist eine fachgerechte Versorgung von ggf. verletzten oder verstörten Tieren
durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen; die Freigabe der Arbeiten erfolgt durch die ökologische
Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- V 4: Bei Schließung von Fenstern oder anderen Strukturen, die bisher als potenzielle Einflugmöglichkeiten in das
Gebäude dienten, ist die ökologische Baubegleitung einzubeziehen und in Absprache mit der Unteren
Naturschutzbehörde eine artenschutzkonforme Lösung zu entwickeln;
- A 1: Fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung von selbstreinigenden Quartieren für Fledermäuse als
Ausgleich für den Verlust eines Fledermausquartiers hinter den Sandsteinplatten sowie in einem Sonnensegel in
Absprache mit der ökologischen Baubegleitung;

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

Abstandsregelung Es gelten die festgesetzten Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
Die ausreichende Belichtung und Belüftung muss im Baugenehmigungs- bzw.
Freistellungsverfahren nachgewiesen werden.
Die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten.
Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit
Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Dachgestaltung Bauteil B: Flachdach, Walmdach DN 20 - 30°
Bauteil C: Satteldach DN 40 - 45° mit Schleppe- und Kastengauben

HINWEISE

Immissionsschutz
Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1:
Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) tags 45-65 dB(A), nachts 35-65 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der
Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf
Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen. Auf die Bayer. Parkplatzlärmstudie wird hingewiesen.
Bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Friseur usw.) und sozialen Dienstleistungen ist darauf zu achten, dass die
für ein Sondergebiet zulässigen Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Hier kann
insbesondere Fahrzeugverkehr während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Bereitschaftspraxis, Nachtpflege)
kritisch sein. Wird die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) für gewerbliche Zwecke genutzt, sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten.
Ggf. ist hier eine "geschlossene" Tiefgarage (Rampe eingehaust) erforderlich. Die Abdeckung von Regenninnen sollten "lärmarm"
ausgebildet werden. Auch die haustechnischen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass keine Lärmprobleme in der
Nachbarschaft bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auftreten.

Denkmalschutz
Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern
unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die
aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auf Art. 7 DSchG hingewiesen.
Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige,
der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Gestaltungssatzung "Leitfaden Baugestaltung" Markt Bürgstadt
Es gilt in Teilen die Gestaltungssatzung sowie die Erhaltungssatzung Ortskern vom 29.01.2007, in Kraft getreten am 06.02.2007.

Legende für Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)

WH+ maximale Wandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

FD, WD, SD Flachdach, Walmdach, Satteldach

geplanter Gebäudeabbruch

Gebäude Bestand

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fahrbahn

Geh-/Fuß-/Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20,25 BauGB)

Bäume - Pflanzgebot

Bäume - Pflanzbindung

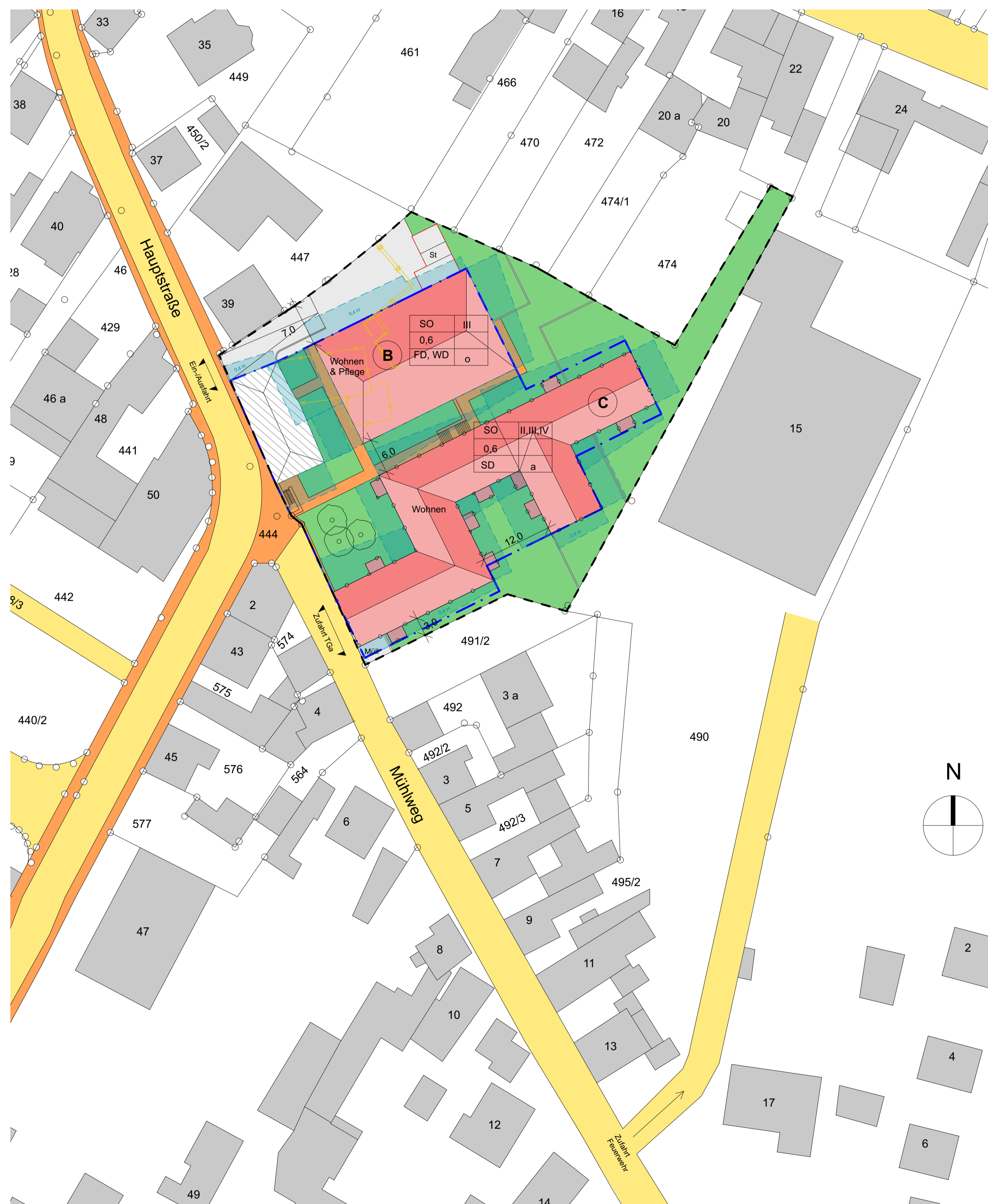
bestehende Bäume

sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM 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).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 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 öffentlich ausgelegt.
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)

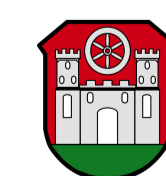
- 9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Bürgstadt, den
(Gemeinde)

(Siegel)

(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)

MARKT BÜRGSTADT
LANDKREIS MILTENBERG



BEBAUUNGSPLAN SCHWANENHÖFE BÜRGSTADT

M 1:500

Markt Bürgstadt
Verwaltungsgemeinschaft Ertal
Große Maingasse 1
63927 Bürgstadt

Knapp Kubitzka Architekten
Hauptstraße 85 - 87
63897 Miltenberg
Tel.: 09371/9795-0

Datum: 06. März 2019
gezeichnet: mw
geprüft: jk