



Markt Bürgstadt

Große Maingasse 1  
63927 Bürgstadt  
Landkreis Miltenberg

## **Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd“**

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

#### **Inhalt**

- 1 Ziele der Änderung**
- 2 Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3 Änderungen**
- 4 Verfahrensstand**

## **1. Ziele der Änderung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sind zum Teil noch Festsetzungen enthalten, die auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes noch als Staatsstraße eingestuften Bürgstädter-Straße beruhen und mittlerweile überholt sind.

Des Weiteren sind in Teilbereichen sehr große Grenzabstände festgesetzt, die aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich bzw. durch die mittlerweile vorhandene Bebauung überholt sind und eine wirtschaftliche Bebauung erschweren.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen:**

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ mit Rechtskraft vom 11.11.1997 maßgebend.

Der Gemeinderat Bürgstadt hat in der Sitzung am 16.06.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten vereinfachten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **3. Änderungen:**

Folgende Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

### **Herausnahme des Ein- und Ausfahrverbotes im Bereich der Bürgstädter-Straße**

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ im Jahr 1997 war die Bürgstädter-Straße noch als Staatsstraße St 2310 eingestuft.

Auf Forderung des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg wurde im Bereich der Grundstücke Flur-Nummern 5660/9 und auf einem Teilbereich von Flur-Nr. 5660/8 aus verkehrstechnischen Gründen ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Bürgstädter-Straße festgesetzt.

Die mit Ein- und Ausfahrverbot belegten Strecken lagen im Bereich der Aufweitungsbereiche und Linksabbiegespuren des Kreuzungsbereiches „Im Vollmer“/„Am Stadtweg“.

Nach Inbetriebnahme der Umgehung Bürgstadt wurde die Bürgstädter-Straße zur Gemeindestraße herabgestuft.

Die Kreuzung „Im Vollmer“/„Am Stadtweg“ wurde anschließend durch einen Kreisverkehr ersetzt, die Aufweitungsbereiche und Linksabbiegespuren sind damit entfallen, sodass das Ein- und Ausfahrtsverbot auf Länge des Grundstückes Flur-Nummer 5660/8 entfallen kann.

Im Bereich Grundstück Flur-Nr. 5664/1(McDonalds) bleibt das Verbot weiterhin bestehen.

#### Baugrenzen:

Zur Bürgstädter-Straße wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Baugrenze aufgrund der seinerzeitigen Lage an der Staatsstraße mit 5,00 m Abstand festgesetzt.

In der Planänderung soll der Abstand auf das laut Bayerischer Bauordnung zulässige Maß von 3,00 m reduziert werden.

Zu dem in nordwestlicher Richtung verlaufenden Teilstück des Stadtwegs (Grundstücke Flur-Nr. 5664/1 und 5660/9) bleibt der Abstand beim festgesetzten Maß von 3,00 m.

An das in südwestlicher Richtung verlaufende Straßenteilstück des Stadtweges grenzt das Grundstück Flur-Nr. 5660/9 mit seiner Schmalseite an.

Der Gebäudebestand (Rossmann) wurde hier mit einem Grenzabstand von 2,00 m errichtet.

Aus städtebaulichen Gründen (einheitliche Straßenfront) soll der zulässige Grenzabstand für Grundstück Flur-Nr. 5660/8 mit der Planänderung ebenfalls auf 2,00 m festgesetzt werden.

#### Hochwasserschutz:

Der festgesetzte Hochwasserspiegel HQ 100 (1994) vom Main liegt im Planbereich bei ca. 129.00 m ü. NN.. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

Zum Schutz der neuen Gebäude wird die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf mindestens 129.50 m. ü. NN. festgelegt.

(Zusätzlich enthält der Plan den Neuberechneten Hochwasserspiegel HQ 100 vom Jahr 2010.)

Firstrichtung:

Um mehr Flexibilität für die noch unbebaute Fläche des Geltungsbereichs zu erreichen, wird für die nordwestliche Fläche der Flurnummer 5660/8 zusätzlich zur Firstrichtung des rechtsgültigen Bebauungsplans eine 90° gedrehte Firstrichtung zugelassen. Die vorhandenen umliegenden Gebäuden weisen ebenso beide Firstrichtungen auf.

Immissionsschutz:

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung an der Bürgstädter Straße, wird für die neu geschaffene Zufahrt ein Ein- und Ausfahrtverbot für LKW`s über 7,0 to in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) festgesetzt.

#### **4. Verfahrensstand**

**Änderungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 16.06.2020

Bekanntmachung: 07.07.2020

**Auslegungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 16.06.2020

Bekanntmachung: 07.07.2020

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

15.07.2020 – 24.08.2020

Bekanntmachung: 07.07.2020

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 10.07.2020 Frist: 15.07.2020 – 24.08.2020

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 08.09.2020

Aufgestellt: WS/JB

Bürgstadt, 04.06.2020

Bürgstadt, 04.06.2020

.....  
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....  
Markt Bürgstadt

Thomas Grün, 1. Bürgermeister