

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.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Table with 2 columns: Parameter (GFZ 1,2, GRZ 0,4, Zahl der Vollgeschosse, III (U+E+D), Wandhöhe) and Value/Description.

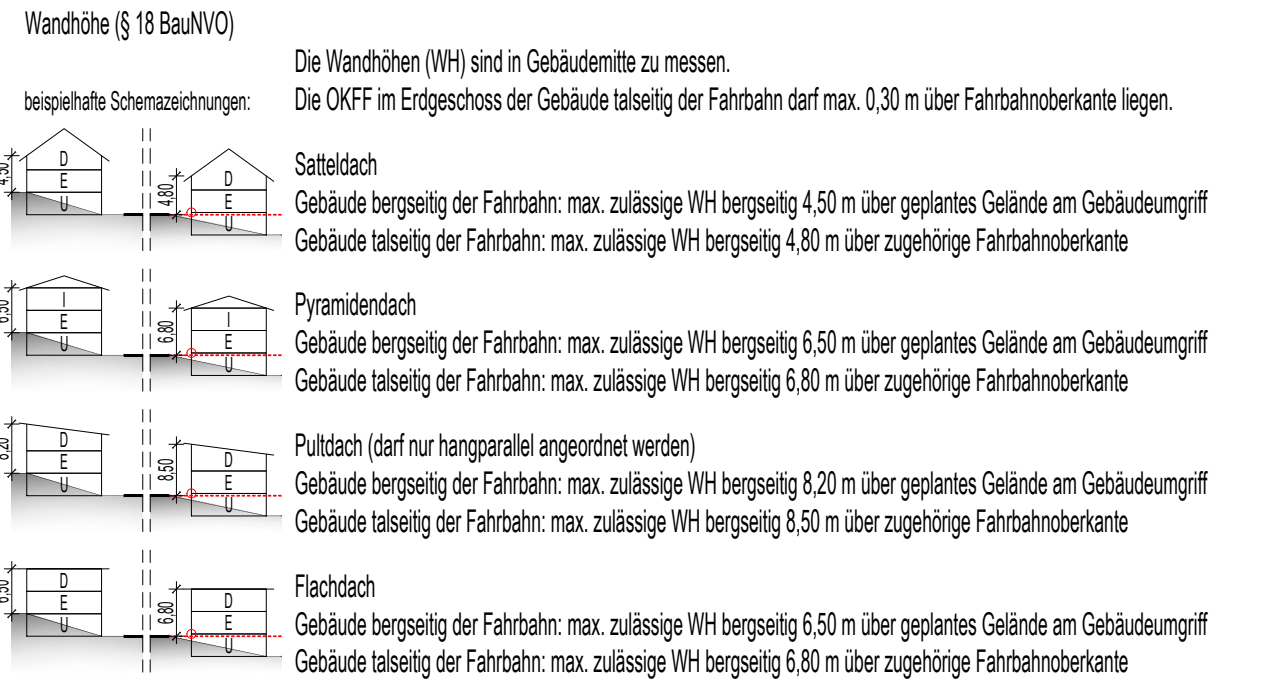


Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl.

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

- o offene Bauweise (Gebäudehöhen bis 50 m zulässig)
Baugrenze
Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
Gehwege / Wege
Wirtschaftsweg

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

- Flächen für Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

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
Spielplatz

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 verlangsamt versickert bzw. in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird.
Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
Für die Grundstücke 1 - 12 werden Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" empfohlen.

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 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bauverfahren vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

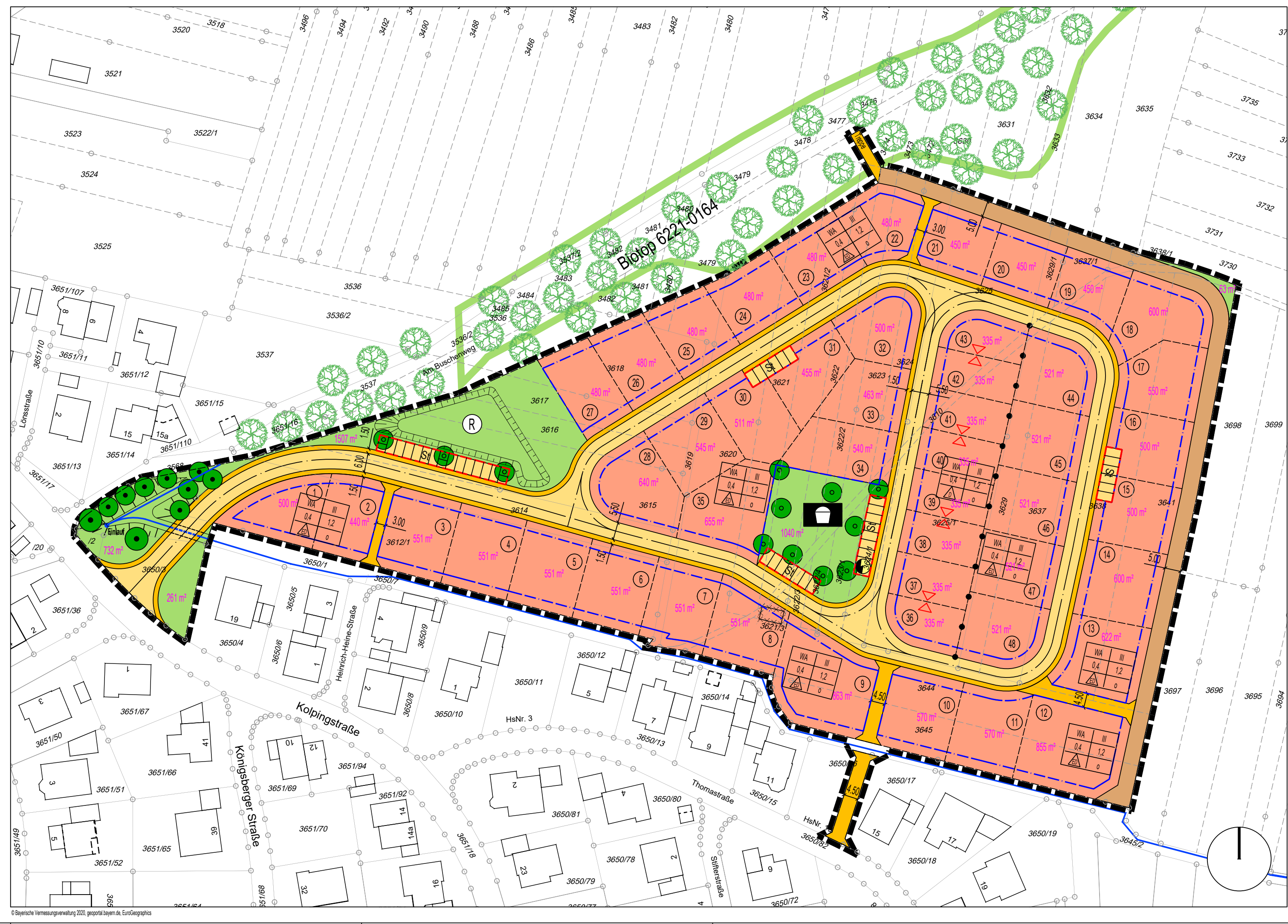
- Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
Dachform
Dachneigung
Dachgauben
Einfriedung
Grundstückseinfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Aneinander gebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme

- Biotop 6221-0164
vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
bestehende Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" und "Buschenweg" innerhalb (Einfriedung) 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

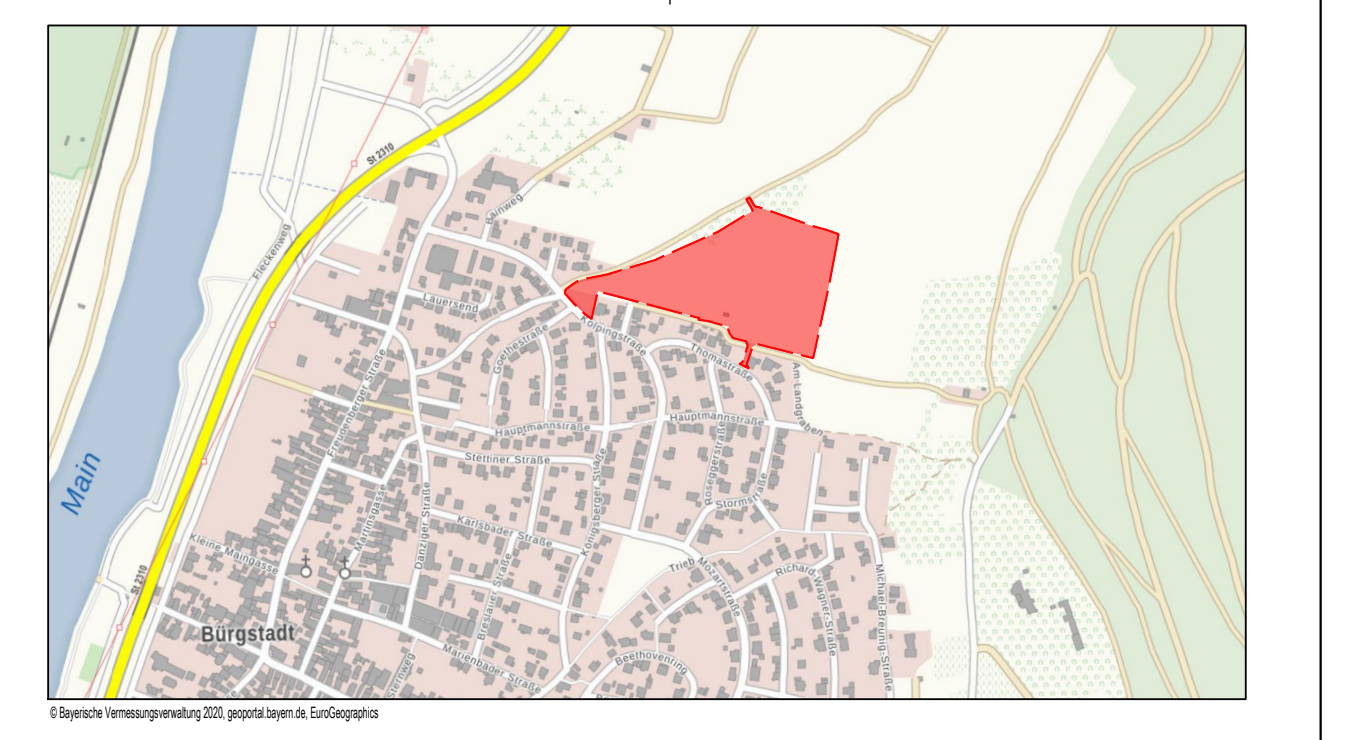
- bestehende Grundstücksgrenzen / geplante Grundstücksgrenzen
geplanter Gebäudeabruch
Flurstücksnummern
Numerierung der geplanten Baufelder
Grenzbaum Doppelhaus
Rotdurchlauf Hochwasserfreilegung "Kriegsgärten" nach hydraulischer Erfordernis, im Bereich der neu geplanten Zufahrtsstraße.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke. Rückstauebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.
Schallschutzwert
Reine Wohngebiete (WR)
Mischgebiete (MI)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Bodenschutz
Brandschutz
Artenschutz § 39 BNatSchG
Baugelot § 176 Abs. 1 BauGB
Grundgesetz Art. 14
Grundwasserschutz
Starkniederschläge
Versicherung

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (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).
2. Baunutzungsverordnung (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).
3. 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).
4. 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).
5. 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).
6. Planzonenverordnung (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).

VERFAHRSVERMERK

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 ... wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... 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

Table with 4 columns: Symbol, Description, Date, and Name. Lists various planning documents and their status.

INGENIEURBÜRO BERND EILBACHER BISCHOFSTRASSE 62 63897 MILTENBERG TEL.: 093717066 E-MAIL: info@bemil.de
Datum: 28.09.2021 gezeichnet: Arslan geprüft: Eilbacher
Index: H