



Markt Bürgstadt
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan
„Freizeitgelände an der Martinsbrücke“

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 08. Oktober 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

  Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Freizeitanlage“

SO

Es wird ein Sondergebiet „Freizeitanlage“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Skater-, Pumptrack- und Calisthenics- und sonstige bauliche Anlagen für sportliche und/oder ähnliche Freizeitliche Aktivitäten zulässig.

Darüber hinaus sind eine mobile Toilettenanlage, Sitzbänke/Sitzblöcke, Abfallbehälter und ein Versorgungspoller sowie Stellplätze und deren Zufahrten für die Zeit während der Michaelis-Messe zulässig.

Einfriedungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GR Die Grundfläche im Sondergebiet wird mit 3000 m² festgesetzt:
Der Grundfläche zuzuordnen sind nur die versiegelten oder befestigten Flächen sowie sonstige überbaute Flächen, nicht jedoch die Grünflächen oder sonstige geschotterte Flächen unterhalb der Brücke.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
hier Flächen unterhalb der St 2309, u.a. Stützpfeiler und Fundamentierungen



Öffentlicher Parkplatz

Auf dem öffentlichen Parkplatz ist auch das Abstellen motorisierter Wohnmobile, die ohne zusätzliche Hilfe entfernt werden können, zulässig. Darüber hinaus sind Anschlussstationen für die Elektro- und Wasserversorgung, Ladestationen für die Elektromobilität sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und ein Abstellplatz für Mülltonne/-container zulässig.



Straßenbegleitgrün

5. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100), im Abflussbereich sowie innerhalb des 60 m-Bereichs des Mains. Die Wasserspiegellagen für ein 100-jähriges Hochwasserereignis liegen bei ca. 129,10 m NHN (westlicher Rand) und ca. 128,50 m NHN (östlicher Rand). Es liegen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1,2m/s vor. Danach sind bauliche Veränderungen wie z.B. Abgrabungen, Befestigungen, das Aufstellen von Bänken, Papierkörben und sonstigem nur mit Zustimmung der Wasserrechtsbehörden zulässig.
- 5.2 Im Sondergebiet „Freizeitanlage“ ist folgendes zu berücksichtigen:
- 5.2.1 Sofern durch den Einbau von festen baulichen Anlagen Retentionsraum verloren geht, ist dieser innerhalb des Geltungsbereiches vollständig durch Geländeabtrag auszugleichen. Geländeabtrag und Retentionsausgleich sind zu bilanzieren und im Bauantrag nachzuweisen.
- 5.2.2 Sofern Gelände abgetragen wird, ist sicherzustellen, dass bei einem Hochwasserereignis das Wasser vollständig in Richtung Main abfließen kann.
- 5.2.3 Unzulässig sind das Abstellen und Lagern von sonstigen Gegenständen und Einfriedungen.
- 5.3 Auf dem öffentlichen Parkplatz sind folgende maßgebende Pegelstände (Faulbach) zu berücksichtigen:
- 5.3.1 Vorwarnung an den Betreiber ab Phase 1
Ab dem Pegelstand 400 (Faulbach) hat der Betreiber/Pächter alle Mieter des Wohnmobilstellplatzes über den aktuellen Pegelstand zu informieren und mitzuteilen, dass ab einem Pegelstand von 450 (Faulbach) der Standplatz zu räumen ist. Des Weiteren hat der Betreiber/Pächter durch geeignete Maßnahmen darauf einzuwirken, dass der öffentliche Parkplatz nicht mehr genutzt werden darf.
- 5.3.2 Vollständige Räumung des öffentlichen Parkplatzes ab Phase 2
Der öffentliche Parkplatz ist ab einem Pegelstand von 450 (Faulbach) vollständig zu räumen. Der Bezugspegel ist dauerhaft unter www.hnd.bayern.de einsehbar.
- 5.3.3 Versickerungsfähige Befestigungen der Standplätze sind zulässig.
- 5.3.4 Unzulässig sind Versiegelungen, das Abstellen und Lagern von sonstigen Gegenständen, Einfriedungen, Auffüllungen und Bodenaufbrüche.
- ### **6. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

6.1 Sondergebiet „Freizeitanlage“
Begrünung ist noch zu ergänzen.

6.2 Öffentlicher Parkplatz
Begrünung ist noch zu ergänzen.

B. Hinweise

1. Bundeswasserstraße Main

1.1 Verkehrsweg Bundeswasserstraße
Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet vorhandenen Bundeswasserstraße Main auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden.

1.2 Beleuchtungsanlagen
Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders irre führen oder behindern.

2. Informationen zu Pegelständen

Die Stadt Miltenberg sowie der Betreiber/Pächter haben sich eigenständig auf den Seiten des Hochwassernachrichtendienstes über die aktuellen Pegeldaten und Prognosen zu informieren (www.hnd.bayern.de) bzw. (mobile APP: „Meine Pegel“). Um die Reaktionszeit bei anlaufenden Hochwasser zu erhöhen, sollten auch die flussaufwärts liegenden Pegel (z.B. Steinbach) beobachtet werden.

3. 60 m-Bereich des Mains

Für Vorhaben im 60m-Bereich des Mains ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses kann im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden.

4. Artenschutz

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

5.1 Bodendenkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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 befreit 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

6. Sonstiges

Der Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ ersetzt in seinem Geltungsbereich alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“.

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  Vorhandene Bebauung
-  Höhenlinien in Metern über NHN

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Überschwemmungsgebiet des Mains

-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains (11.07.1994)
-  60 m-Bereich des Mains

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2024 bis einschließlich 09.11.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2024 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 den Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Martinsbrücke“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Bürgstadt, __.__.2025

Thomas Grün
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 identisch ist.

Markt Bürgstadt, __.__.2025

Thomas Grün
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bürgstadt, __.__.2025

Thomas Grün
Erster Bürgermeister