

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB, BauNVO)

## 1.1 Zeichnerische Festsetzungen

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

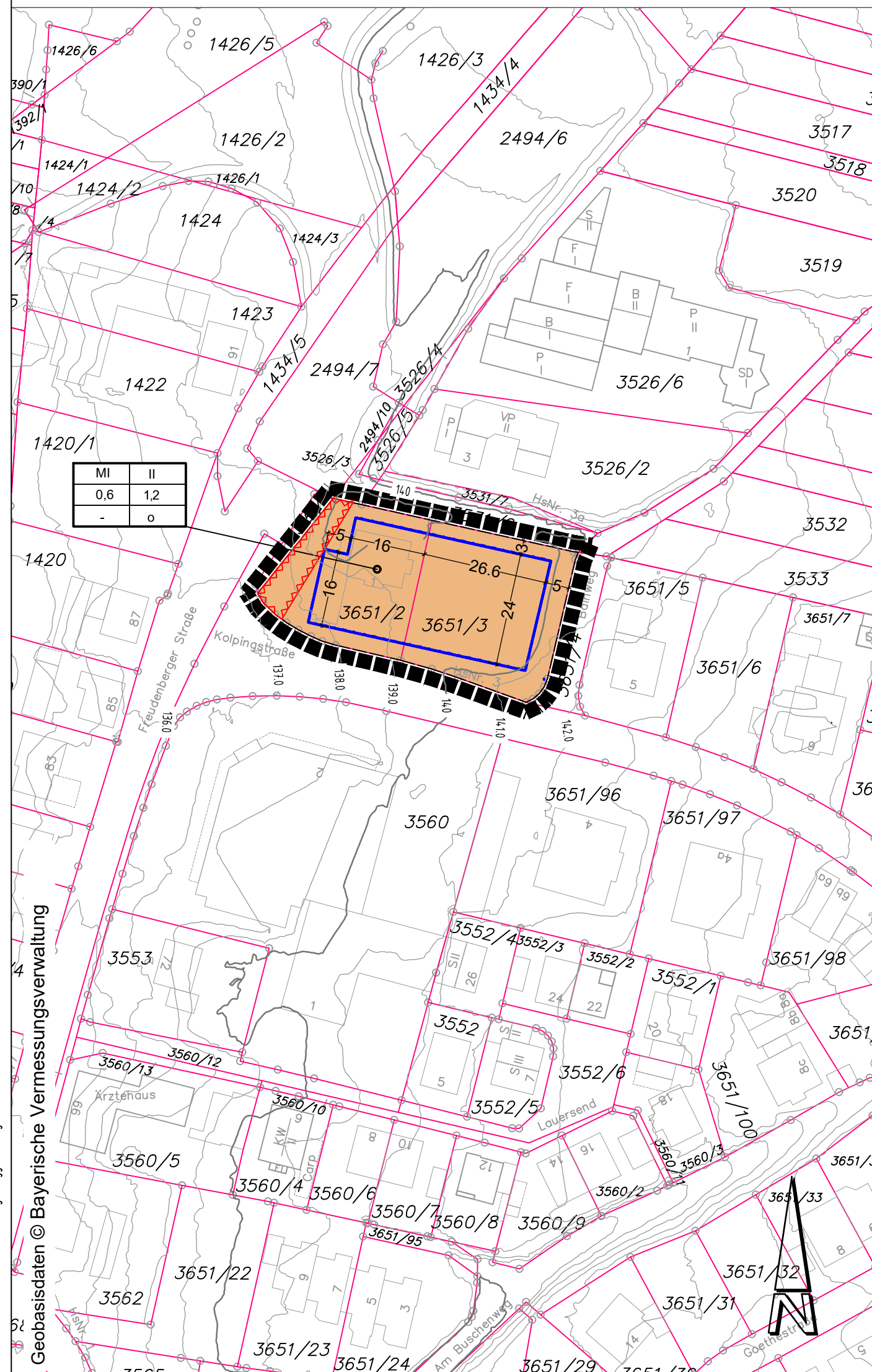
MI	II	Gebietsart	Vollgeschosse
0,6	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	o	-	Bauweise

### 1.1.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise  
 Baugrenze

### 1.1.4 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung d. Flächen, die v. d. Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## 1.2 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)  
Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.  
Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2.2 **Grundflächenzahl:**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.
- 1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)  
Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.2.4 **Geschossflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)  
Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
- 1.2.5 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. B. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.2.6 **Nebenanlagen und Stellplätze**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Dachform und -neigung**  
Geneigte Dächer 15° - 51°  
Garagen auch mit Flachdach zulässig.
- 2.3 **Einfriedung**  
Zugelassen werden Einfriedungen aller Art (Zäune, Mauern, Hecken) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK Gehweg.  
Ein Mindestabstand der Einfriedung von der Verkehrsfläche ist nicht einzuhalten.

## 3. Hinweise

### 3.1 Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter

- Gebäude Bestand
- Grundstücksgrenze lt. Kataster
- Bemaßung in Meter
- 3526/2 Flurnummer lt. Kataster
- Höhenlinien aus Befliegung

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Kriegsgärten"

## Rechtsgrundlagen

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (BVBl. S. 619).
5. Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
6. Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratienteilungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
7. Das **Bayerische Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).
8. Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 Viertes BürokratienteilungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

## Markt Bürgstadt Landkreis Miltenberg



M 1:1000

## 8. Änderung des Bebauungsplans "Kriegsgärten" nach § 13a BauGB

Entwurf der Bebauungsplanänderung Bürgstadt, den 18.11.2024	Nr.	Geändert :	Änderung
 JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A	1.		
	2.		

- Verfahrensvermerk:**
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  4. Der Markt Bürgstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Bürgstadt, den .....  
(Markt)  
..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
- Bürgstadt, den .....  
(Markt)  
..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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.
- Bürgstadt, den .....  
(Markt)  
..... (Siegel)  
(Thomas Grün, 1. Bürgermeister)