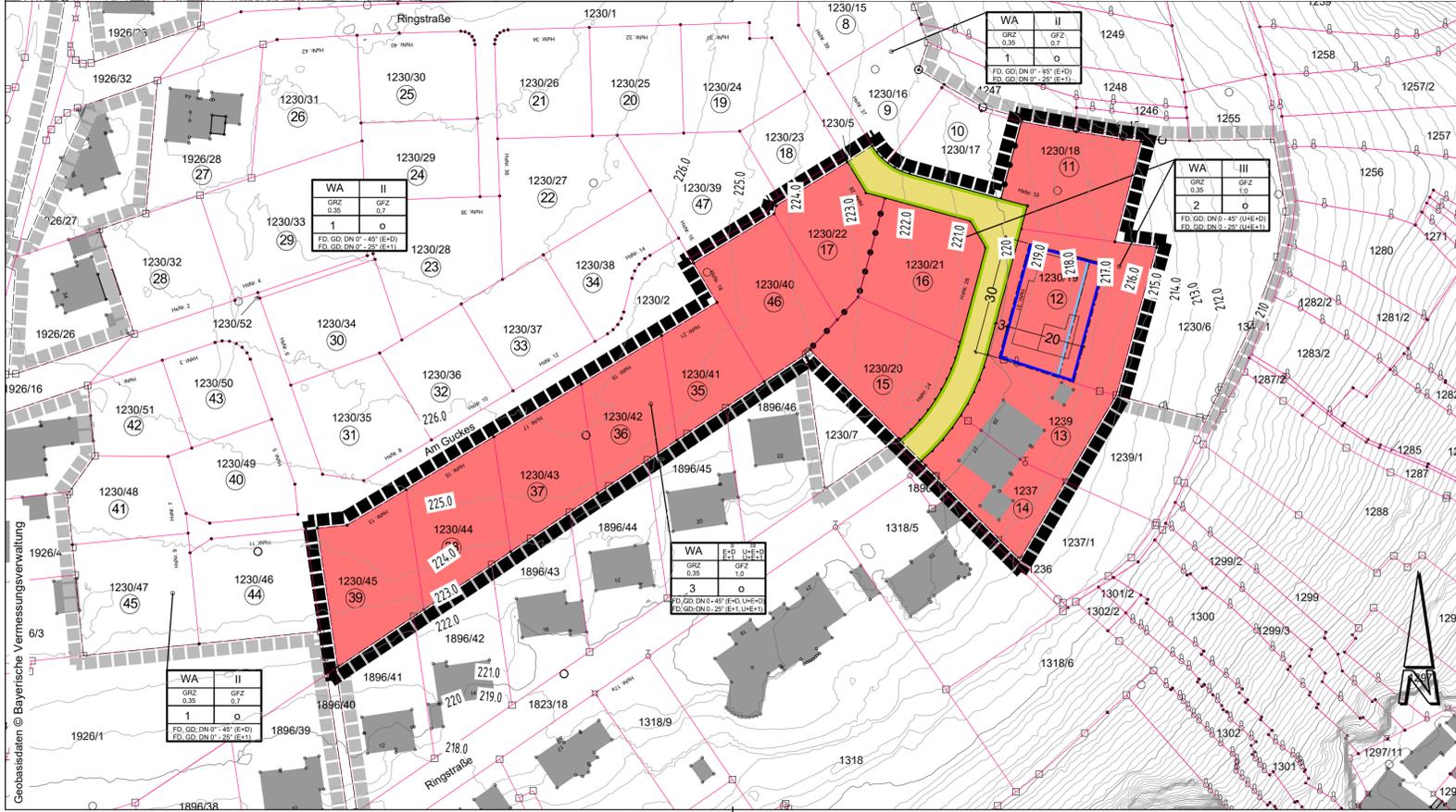
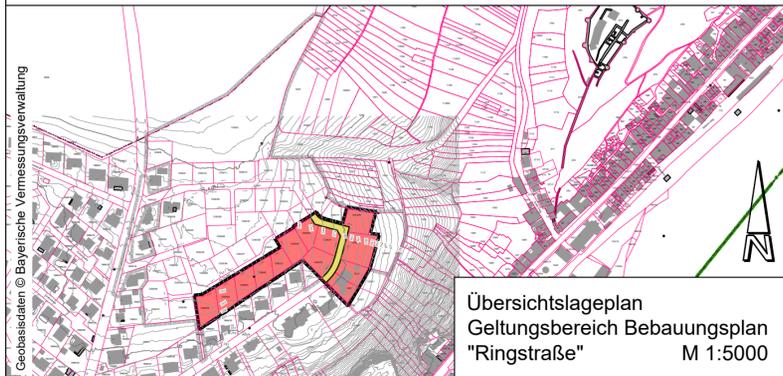


Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08.07.2025 (GVBl. S. 215).
- Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes Bürokratienteilastung G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das **Bayerische Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 Viertes BürokratienteilastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Die **Gemeindeordnung** (GO) i. d. F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).



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

1.1. Planzeichen für die Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

WA	II	Gebietsart	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ 0,35	GFZ 0,7	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	0	Planteilnummer	Bauweise
FD, GD, DN 0° - 45° (E+D) FD, GD, DN 0° - 25° (E+1)		Dachform / Dachneigung	
		FD = Flachdach GD = geneigtes Dach	

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

Baugrenze neu

1.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

1.1.5 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung "Ringstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

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

PLANTEIL 2

Zahl der Vollgeschosse max. III als Höchstgrenze. Die Schemaschnitte zeigen den aufgemessenen Geländeverlauf im Bereich der Bauplätze 16 und 12. Zulässig sind folgende Haustypen:
Haustyp U+E+D
DN 0° - 45°



Haustyp U+E+1

DN 0° - 25°



- 1) = gemessen von OK natürlichem Gelände bzw. OK Auffüllung / Abgrabung
- 2) = gemessen von OK Gewegabschluss

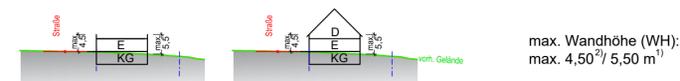
Grundflächenzahl: 0,35; Geschossflächenzahl: 1,0

PLANTEIL 3

Zahl der Vollgeschosse max. II (Planteil 1) bzw. III (Planteil 2) als Höchstgrenze. Die Schemaschnitte zeigen den aufgemessenen Geländeverlauf im Bereich der Straße und Bauplatz 37. Zulässig sind wahlweise die Festsetzungen der Planteilnummer 1 (E+D bzw. E+1) und 2 (U+E+D bzw. U+E+1)

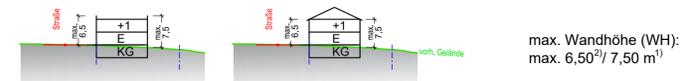
Haustyp E+D

max. 2 Vollgeschosse, DN 0° - 45°



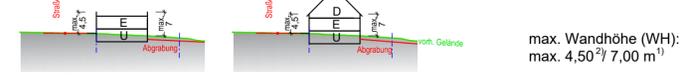
Haustyp E+1

max. 2 Vollgeschosse, DN 0° - 25°



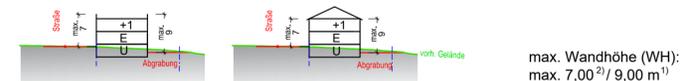
Haustyp U+E+D

max. 3 Vollgeschosse, DN 0° - 45°



Haustyp U+E+1

max. 3 Vollgeschosse, DN 0° - 25°



- 1) = gemessen von OK natürlichem Gelände bzw. OK Auffüllung / Abgrabung
- 2) = gemessen von OK Gewegabschluss

Grundflächenzahl: 0,35; Geschossflächenzahl: 1,0

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig. Für die Bauplätze 11 und 12 sind Aufschüttungen ausschließlich im Bereich von talseitig angeordneter Terrassen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die max. Höhe für Aufschüttungen beträgt 221,50 m ü. NHN. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe (Abs. II, Planteilnummer 1 - 3 und Abs. VI).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedung

Für die Bauplätze P11 und P12 wird eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,0 m an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ab Oberkante geplantem Gelände bzw. ab Oberkante geplanter Stützwall zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter

	Gebäude Bestand		Gebäude geplant
	Geltungsbereich BP "Ringstraße"		Bemaßung in Meter
	Bauplatznummer		Katasterfestpunkt
	Grundstücksgrenze lt. Kataster		Flurnummer lt. Kataster
	Baugrenze alt		Höhenlinien

3.2 Nutzung von Niederschlagswasser - Zisterne

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, wird empfohlen, so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen über 5 m³ zu begrüßen.

3.3 Schonung der Ressourcen

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig güteüberwachte Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hier ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen sind unter www.rc-baustoffe.bayern.de zu finden.

3.4 Ersatz Bebauungsplan "Ringstraße"

Mit Rechtskraft dieser 3. Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Ringstraße" im Teilbereich der 3. Bebauungsplanänderung ersetzt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ringstraße" mit Rechtskraft vom 21.12.2000.

Stadt Stadtprozelten Landkreis Miltenberg



M 1:1000

3. Änderung des Bebauungsplans "Ringstraße" im Regelverfahren

Vorentwurf der Bebauungsplanänderung
Bürgstadt, den 30.06.2025

JÖ ARCHITEKTEN +
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
1.		
2.		

Verfahrensvermerk:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Stadtprozelten hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadtprozelten, den

(Walter Adamek, 2. Bürgermeister)

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadtprozelten, den

(Walter Adamek, 2. Bürgermeister)

(Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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.

Stadtprozelten, den

(Walter Adamek, 2. Bürgermeister)

(Siegel)