

Weiteres Planzeichen:  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



„Präambel

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Geltungsbereich"

Hinweise zum Naturschutz:

1. Gehölzfällungen sind außerhalb der Brut- und Nistzeit im Zeitraum vom 01.10 – 28.02. eines Jahres durchzuführen.
2. Vor Beseitigung des Schuppens ist eine visuelle Kontrolle auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen im Schuppen vorzunehmen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Abriss des Schuppens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg Kontakt aufzunehmen.

**Bebauungsplan „Burgäcker I“ Riedern**  
**Bebauungsplanänderung betreffend Fl. Nr. 36**  
**M 1 : 1000**

angefertigt: Manfred TOLKSDORF, Im Scheibling 24  
Eichenbühl, 29.03.2022



Manfred Tolksdorf  
Hochbautechniker (grad.)  
*M. Tolksdorf*  
63928 Eichenbühl

## **Bebauungsplanänderung – Nutzungsänderung**

### **der Grundstücke Flurnr. 253/14 und Flurnr. 253/13**

Diese Fläche ist bisher als „Kleingartenanlage“ ausgewiesen, wurde aber nicht genutzt.

Durch den Erwerb der Fläche Flurnr. 36 ergibt sich nun eine Grundstückgröße von 521,0 m<sup>2</sup>, die Straßenfront misst 25,55 m. Somit kann die Gesamtfläche als Baugrund genutzt werden. Die Bebauung erfolgt als WA, II, UG, EG, DG, Satteldach, Dachneigung 30° bis 35°, Wandhöhe bergseitig bis 4,50 m, talseitig bis 6,50 m; Nebengebäude, Garage oder ähnliche Anbauten sind mit ihrer Dachneigung dem Wohnhaus angepasst bzw. können ein Pultdach mit 3° bis 10° erhalten.

#### **Hinweis:**

Der Anschluss an den Entwässerungskanal der „Guggenberger Straße“ (Sohllentiefe ca. 2,0 m) ist für das UG nicht möglich. Hierfür ist eine Kleinhebeanlage notwendig.

#### **Umweltbericht:**

Es ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

Für weitere Festsetzungen und Planzeichen gilt der Bebauungsplan.