



M 1 : 1000

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: **Kindertagesstätte**. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte. Zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, Außenspielflächen und sonstige Außenanlagen der Kindertagesstätte sowie die der Nutzung dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

Nach § 18 BauNVO

WANDHÖHE Die maximale Wandhöhe wird auf 8,50 m über dem Bezugspunkt (BP) festgesetzt.

BP 174,20

Der untere Bezugspunkt (BP) ist der gekennzeichnete Höhenpunkt an der Hinterkante des Gehweges "Mörmlingtalring" mit einer Höhenlage von 174,20 m ü.N.N.

### NUTZUNG DER SOLAREN STRALGUNGSENERGIE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist eine Photovoltaikanlage zu installieren.

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### ARTENSCHUTZ

**Maßnahmen zur Vermeidung**  
Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrückschnitte oder -fällungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, sind alle Gehölze vor ihrem Rückschnitt oder ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von besonders geschützten Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse oder ihre ganzjährig geschützten Lebensstätten wie Baumhöhlen oder Spaltenquartiere hin zu überprüfen. Sollte ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten oder ihrer Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden können ist das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg abzustimmen.

#### DACHBEGRÜNUNG

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind Flachdächer mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Hiervon sind Nebengebäude und Vordächer ausgenommen.

#### FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung befestigt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen bzw. in seitliche Vegetationsflächen zu entwässern.

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Planinhalt: Baumbestand, Ersatzpflanzungen, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, Spielflächen, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze etc. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

#### ZISTERNEN

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser ist eine Zisterne mit mind. 10 m³ Volumen einzubauen. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

#### PFLANZGEBOT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### ERSATZPFLANZUNGEN

Zur Kompensation des durch die Rodung zustande gekommenen ökologischen Wertverlustes sind mindestens so viele Bäume neu zu pflanzen, wie vor der Rodung vorhanden waren. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Gebäudeabbruch

### HINWEISE

#### ABSTANDSFLÄCHEN

Vor die Außenwand vortretende Bauteile: Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben vor die Außenwand tretende Bauteile wie Vordächer, Eingangsrampen und deren Überdachungen außer Betracht (Teil der baulichen Anlage i.S.v. Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BayBO). Gebäude ohne Aufenthaltsräume: In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind Nebengebäude für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge, etc. zulässig (Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO).

#### BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

#### OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Oberflächen-, Schicht- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

#### GRUND-, DRÄN- UND SCHICHTWASSER

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Schichtwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

#### SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

#### BAUMPFLANZUNG IM BEREICH VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu beachten.

#### ZWEITER RETTUNGSWEG

Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.

Geplante Kindertagesstätte

### BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 1234 Flurstücksnummern
- 190 Höhenlinie
- 175.89 Höhenpunkt Bestand
- Bestehende Gebäude
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rüdhölle"

**Präambel:**  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) hat der Stadtrat der Stadt Obernburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Obernburg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 10.01.2023 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 15.03.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 15.03.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Obernburg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.03.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

|                                    |   |                           |
|------------------------------------|---|---------------------------|
| Stadt Obernburg a. Main, den ..... | Siegel  | .....<br>1. Bürgermeister |
| Ausgefertigt:                      | Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. |                           |
| Stadt Obernburg, den .....         | Siegel  | .....<br>1. Bürgermeister |

## STADT OBERNBURG A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

# BEBAUUNGSPLAN RÜDHÖLLE 7. ÄNDERUNG Kindertagesstätte Sonnenhügel

## Bebauungsplan der Innenentwicklung Verfahren nach § 13a BauGB

Ausgearbeitet  
**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

|          |            |            |              |
|----------|------------|------------|--------------|
| Maßstab: | Datum:     | geändert   | Unterschrift |
| 1 : 1000 | 17.11.2022 | 30.03.2023 | .....        |