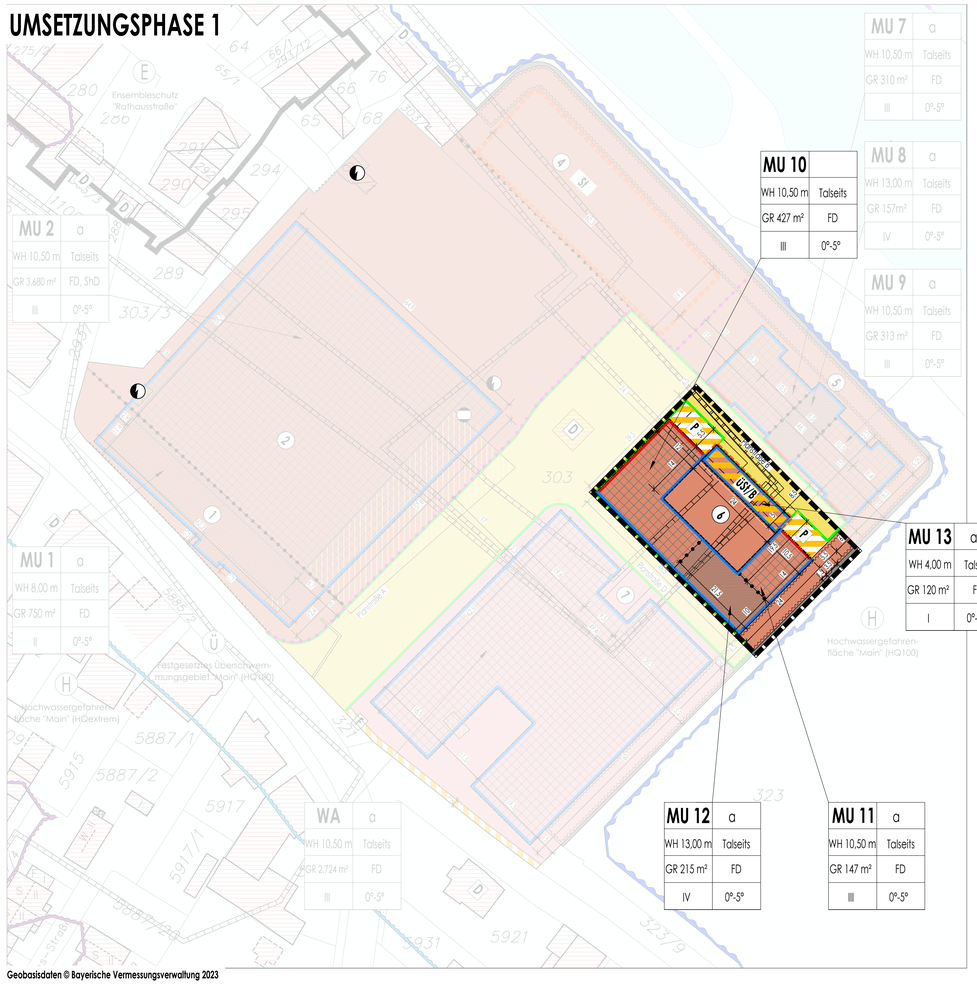
I. PLANZEICHNUNG

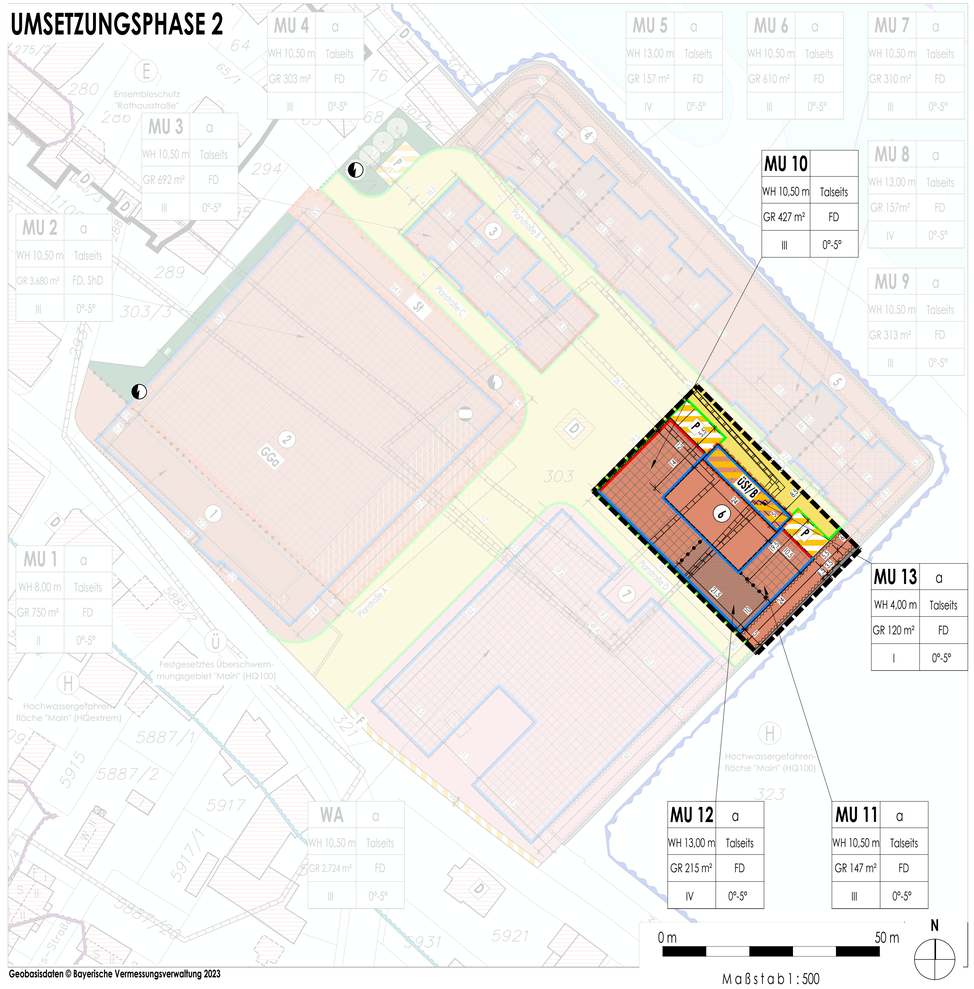
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier"

UMSETZUNGSPHASE 1



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

UMSETZUNGSPHASE 2



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

GR x m² — max. zulässige Grundfläche in m²

Gebäude mit IV Geschossen, max. Wandhöhe: 13,0 m

Gebäude mit III Geschossen, max. Wandhöhe: 10,5 m

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Geltwegen und öffentlichen Parkmöglichkeiten

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÜSt/B — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, die überdacht werden können und deren Dach als Balkon genutzt werden kann

Freihaltefläche Bewirtschaftung Hochwasserschutzmauer

6. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

160/8 — Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs

vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs

Hochwasserschutzmauer

abzubrechende Bebauung

7,00 — Maßangabe in m

Wasserfläche (nicht eingemessen)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ü — Festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Main" (HQ100)

H — Hochwassergefahrenfläche "Main " (HQ100)

H — Hochwassergefahrenfläche "Main " (HQextrem)

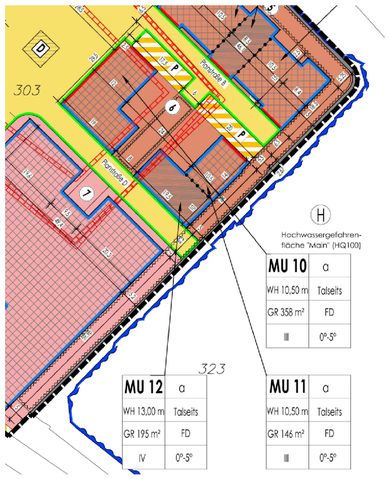
E — Ensembleschutz "Rathausstraße"

D — Standart Baudenkmal

Umgrenzung Bodendenkmal

Kommunalgrenze Stadt Wörth am Main

D. HINWEIS: ALTER PLANSTAND BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHLOSSQUARTIER" VOM 17.05.2024



III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

Die in der Planzeichnung mit MU bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (GR) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Anzahl an Geschossen.

Die Grundfläche wird festgesetzt durch Planeinschrieb mit GR und der Angabe der Fläche in m² die von Gebäuden überbaut werden darf. Hierzu zählen explizit nicht Zuwegungen oder Stellplätze.

Die max. zulässige Wandhöhe unterscheidet sich je nach Quartier und wird mit Plansymbol festgesetzt.

Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der Außenwandoberfläche (Attika), senkrecht zur Wand gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländepunkt, des Gebäudes. Das Gelände darf innerhalb des durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Umfangs verändert werden. Maßgeblich ist das vorhandene, in den Bauunterlagen dargestellte Gelände + oder - zulässige Abgrabungen oder Auffüllungen.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt Baukörper mit Längen über 50 m zu. Ansonsten wie offene Bauweise.

Baufeld 6: Baufeld ist mit zusammenhängenden Baukörpern zu bebauen. Mehrere, freistehende Einzelbaukörper sind unzulässig.

3.2 Baugrenze

Die Baugrenze zum Innenhof hin darf für einen Laubengang überschritten werden. Dieser muss in Richtung Planstraße B min. 1,00 m von der Gebäudefluchtet der Baulinie in Richtung Baufeld 7 zurückspringen.

3.3 Stellplätze in Gebäuden

Im Baufenster MU 13 dürfen im Erdgeschoss nur Stellplätze errichtet werden. Hierbei sind zur Straße keine Tore oder Abschlüsse erforderlich.

V. GÜLTIGKEIT DER BISHERIGEN PLANUNG

1. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier", Rechtskraftig 17 Mai 2024, bleiben bestehen, insofern sie nicht durch diesen Plan geändert werden.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Wörth a. Main hat in seiner Sitzung vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Wörth am Main hat mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplan "Schlossquartier" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung beschlossen.

   Wörth am Main, den .....

   .....
   Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" ist damit in Kraft getreten.

   Wörth am Main, den .....

   .....
   Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister (Siegel)

STADT WÖRTH AM MAIN
LANDKREIS MILTENBERG

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

STADT WÖRTH A. MAIN, VERTRETEN DURCH ANDREAS FATH-HALBIG, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	19.12.2025	PRÜFUNG	B. Müller
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2025-18
BEARBEITER	JP	DATEI - BLATT	Ent-1