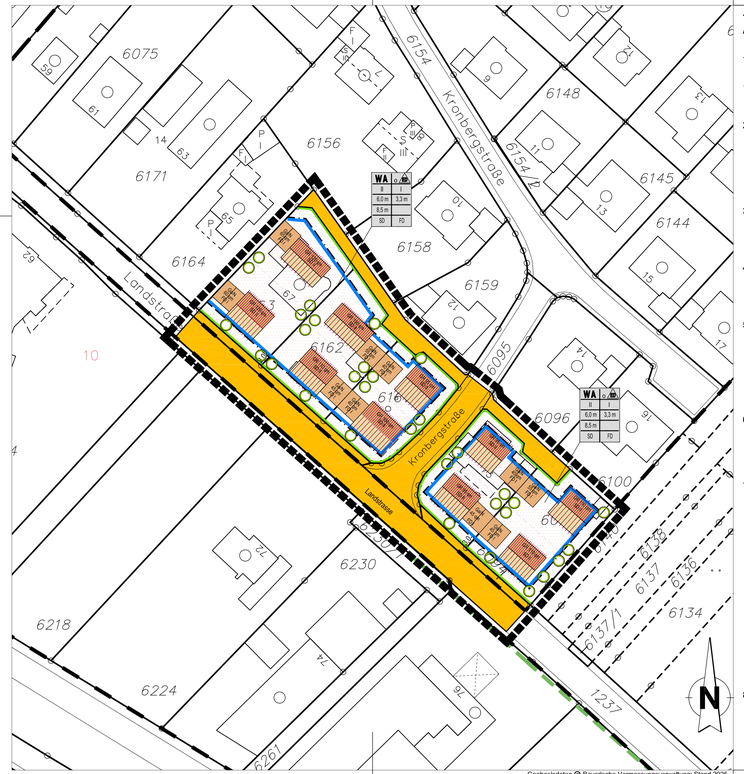


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

II	maximale Zahl der Vollgeschosse
OP max SD opt	maximale zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen
SD	Dachform: Satteldach
FD	Dachform: Flachdach

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o	Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
ED	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GA / N — Garage / Nebenanlage

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

zu pflanzende Bäume, nicht standortgebunden

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

18,00 — Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

Bestehende Grundstücksgrenze

6099 — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude und Nebengebäude

vorgeschlagene neue Gebäude mit Wohnnutzung

vorgeschlagene neue Gebäude für Garagen und Nebennutzungen

8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse Wohngebäude	Zahl der Vollgeschosse Garage / N
Wandhöhe WH max Wohngebäude	Wandhöhe WH max Garage / N
Firsthöhe FH max Wohngebäude	
Dachform Wohngebäude	Dachform Garage / N

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

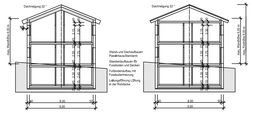
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Schallschutz, Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeoffice/Büroräumen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO definieren die vermaßten Bauräume der Wohngebäude und die Bauräume der Garagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung.
Bei vertraglich hinterlegter nachbarlicher Einigung sind Doppelhäuser (Grenzbebauung) zulässig.
In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen und Firsthöhen festgesetzt. Als Wandhöhe ist die Höhe der Außenwand von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.
II zwei Vollgeschosse — max. Firsthöhe: 8,5 m; max. Wandhöhe: 6,0 m
I ein Vollgeschoss (Garage) — max. Wandhöhe: 3,3 m
Bei Nichteinhalung der Grundstücke darf auf dem Grundstück nur ein Gebäude mit Garage/Nebengebäude errichtet werden.
Die Grundfläche für das Gebäude sowie die Garage/Nebengebäude darf max. um 20% erhöht werden.
Wenn ein Grundstück nicht geteilt wird, ist das Hauptgebäude an der Baugrenze der Landstraße auszurichten.
Die Dachneigung ist freigestellt, darf aber nicht zu einer Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe oder Firsthöhe führen. Eine stellere Dachneigung ist bei Unterschreitung der maximalen Wandhöhe möglich.
Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.



Satteldach z.B. 22°, raumhoch ausgebaut — Satteldach z.B. 22 ° mit Krüppelwalm

In den Systemschnitten ist auch dargestellt, wie ein gemäßtetes Einfamilienhaus des Gebäudes in das Gelände aussehen muss.

1.3 Höhenlage

Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes zu entwickeln.
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg / Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen bzw. am nächstgelegenen Punkt an der Straßenbegrenzungslinie zum Gebäude.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

1.4 Böschungen, Stützmauern, Zäune

Einfriedungen sind ohne Mauersockel zu errichten und nur in Form von einheimischen und standortgerechten Gehölzen oder als andere Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Durchlaufkanemten zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Einfriedungen entlang der Landstraße sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
Ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen (Hecken und andere Gehölze).
Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2,0 m und eine Gesamtlänge von 3,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, wenn diese begrünt werden. Oberhalb von Stützmauern sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe der Kombination von Einfriedung und Stützmauer von 2,0 m oder lebende Einfriedungen zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
Mehrere Stützmauern auf einem Grundstuck müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

1.5 Nivellierte Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen.

1.6 Dach, Dachkonstruktion

Es sind keine anderen Dachformen als Satteldächer für die Wohngebäude und Flachdächer für die Garagen zulässig.
Dem Bauwerber wird freigestellt, ob er im Wohngebäude einen abgeschlossenen Dachraum mit Decke über dem letzten Vollgeschoss und darüber liegenden warmen oder kalten Kriechspeicher ausführen möchte, oder ein raumhaltiges Dach über dem oberen Geschoß (Bereich der Dachschräge über letztem Vollgeschoss gehört zum Raumvolumen der Wohnräume dazu). Der Einbau einer Gäuberkeibene bei einem raumhaltigen Dach ist grundsätzlich möglich, darf aber nicht zu Abweichungen bei der festgesetzten Firsthöhe führen.
Der Bau eines Kniestocks über der Decke des letzten zulässigen Vollgeschosses ist nicht zulässig (siehe Systemschnitte).

1.7 Stellplätze, Garagen, Carports

Alle notwendigen Stellplätze, gemäß Stellplatzsatzung, sind unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen.
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
Der Staurauum vor den Garagen oder Carports muss, unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen, einen Abstand von mindestens 0,6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Landstraße betragen.

1.8 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone, Vordächer und ähnlichen Anbauten sind im Sinne des Art. 6 Abs.6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.
Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art.6 Abs.6 BayBO nicht zulässig.

2. Gestaltung (i. V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Dacheindeckung

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit einfarbig und matten Ziegeln in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Bei den Flachdächern ist eine extensive Begrünung, oder alternativ eine Photovoltaikanlage vorzusehen. In letztgenanntem Fall ist die Art der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung freigestellt.

2.2 Photovoltaik, Dachflächenfenster, Dachgauben

Solar- oder Photovoltaikelemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auf den Dachflächen auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein. Die Lage ist in den Ansichten darzustellen. Dachgauben sind bei Ausbildung eines steileren Daches (möglich bei geringerer Traufhöhe) ab mind. 30° Neigung zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgauberform zulässig.
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben und Zwerchhäusern zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 60 cm betragen. Der Abstand von Gauben und Zwerchhäusern zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und unterseit-ander mindestens 60 cm betragen.

Systemskizze Dachaufbauten:

Zwerchhäuser und Gauben

Dachtermassen und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Dachüberstand
Bei der Ausbildung von Flachdächern oder Dachtermassen, dürfen keine Überstände ausgebildet werden. Dachüberstände bei Satteldächern sind auf 50 cm an der Traufseite und 20 cm an der Giebelseite beschränkt.

Fassaden
Für das Erscheinungsbild des Gebietes sind grelle Farben nicht zulässig. Die Farbwahl muss im Zuge der Eingabeplanung vorgelegt werden.

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Vorhandene Bäume und Gehölze

Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus triftigen Gründen - u.a. baulechnicker oder verkehrstechnischer Art - nicht möglich sein, sind als Ersatz gleichwertige Bäume oder Gehölze nachzupflanzen.

3.2 Nicht Überbaute Grundstücksflächen

Die nicht Überbauten privaten Flächen sind als Wiesenflächen zu gestalten und durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro private Grundstücksfläche ist je ein Baum mit einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen (siehe Pflandliste 1).

3.3 Verbot des Eingriffs in Gartenflächen v. 01.03. – 30.09. nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG

Jene Arbeiten, die mit dem direkten Eingriff in das Grundstück verbunden sind, können in der Zeit nach dem 30. September bis zum 01.März des Folgejahres ausgeführt werden. Die Bauarbeiten nach Fertigstellung der Bodenplatte sind davon nicht betroffen.

3.4 Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen vor Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6.

3.5 Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden

Die Dachflächen von untergeordneten Gebäuden (Garagen, Carports etc.) sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10cm (zuzüglich Dränschicht) extensiv zu begrünen; Alternativ kann eine Photovoltaikanlage vorgesehen werden.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(siehe Plandarstellung)

D. HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Plandarstellung)

Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgitterm oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachvV) zu beachten.

Schallschutz

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:
Allgemeines Wohngebiet — tags 55 dB (A)
nachts 45 bzw. 40 dB (A).
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Versiegelung von Stellplätzen

Parkplätze und sonstige Stellflächen, auf denen nicht mit Verunreinigungen zur rechnen ist, sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

Aushubarbeiten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Pflanzlisten

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die Grünordnungsmaßnahmen.

Pflanzliste 1, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia, in Sorten	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide

Pflanzliste 2, Pflanzqualität: Sträucher 2xv, 60- 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn (Dornengehölz)
Euonymus europaeus	Pfeifenröschen
Prunus spinosa	Schlehe (Dornengehölz)
Rosa canina	Hunds-Rose (Dornengehölz)
Rosa glauca	Hecht- Rose (Dornengehölz)
Rosa pimpinellifolia	Bibernell- Rose (Dornengehölz)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweis zu: Regularien bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche gelten gem. § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist gem. §13 Abs.3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis ist hiermit erfolgt.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk
Die Stadt Wörth am Main hat mit Stadtratsbeschluss vom 17.12.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere und Obere Meister" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. Belange
Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.2026 bis 08.04.2026.
Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Benachrichtigung Über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.20xx.

3. Vermerk über die öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 09.03.2026 bis 08.04.026 im Rathaus der Stadt Wörth am Main, Luxburgstr. 10, 63939 Wörth am Main während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am 06.03.2026 im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

4. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes
Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom xx.xx.20xx gebilligt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Wörth am Main hat mit Beschluss vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.20xx bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem xx.xx.20xx gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Wörth am Main bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan mit ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
Wörth am Main, den xx.xx.20xx

(Andreas Fath-Hablig, 1. Bürgermeister)

Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstrasse 3, 63820 Elsenfeld
Telefon: 06022 / 71089-20 Fax: 06022 / 71089-21
email: info@petra-schaab.de

Stadt Wörth
Landkreis Miltenberg

2. Änderung des Bebauungsplans
"Untere und Obere Meister"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Entwurf	Gez.	Ges.	Datum 17.01.2026	Geändert	Geändert