

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sind im Geltungsbereich unzulässig.
 - 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.





Es sind nur Gebäude mit einer Wandhöhe von höchstens 11,00 m zulässig (ab bestehendem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand). Die Gesamthöhe der Gebäude (ab bestehendem Gelände) ist bis maximal 13,00 m zulässig. Höchstens 3 Vollgeschosse sind zulässig.
 - 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

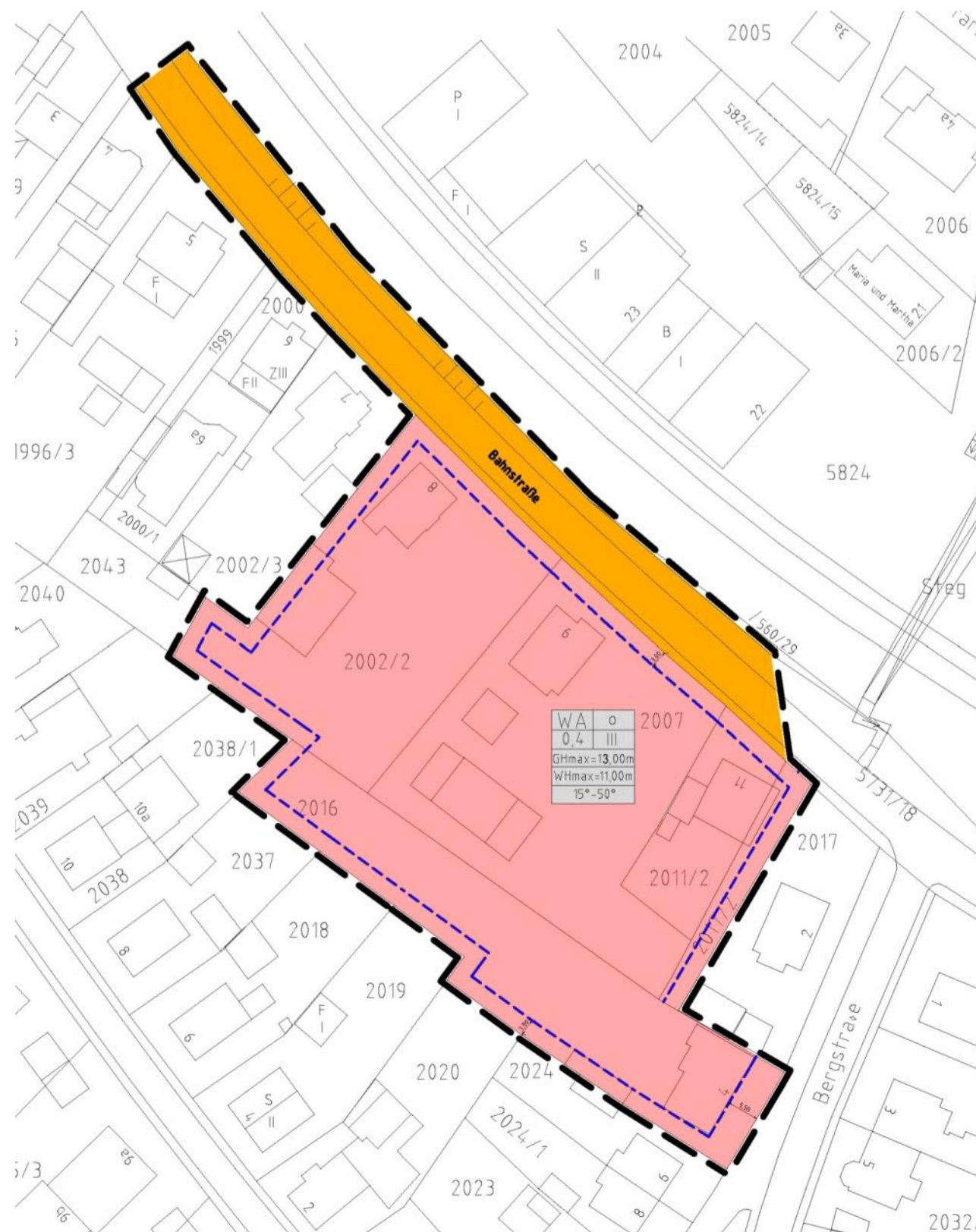
Für die Grenz- und Bauwerkabstände gelten die Bestimmungen der BayBO.
 - 1.5 Der Stauraum vor den Garagen und Carports muss unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
 - 1.6 VERSICKERUNGSFÄHIGE FLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

LEGENDE

-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0,4	GRZ (Grundflächenzahl)
III	maximale Anzahl von Vollgeschossen
GH _{max} = 13,00 m	maximale Gebäudehöhe
WH _{max} = 11,00 m	maximale Wandhöhe
15°-50°	mindest- und höchstzulässige Dachneigung



2. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBo)
 - 2.1 BAULICHE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 2.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mindestens 15° und maximal 50° (Ausschluss von Flachdächern). Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig. Flachdächer sind nur auf Nebenanlagen erlaubt.
 - 2.1.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 3,00 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben je Dachseite darf 40% der Hauslänge nicht überschreiten. Der Austrittspunkt der Dachgaube muss wenigstens 50 cm unterhalb der Hauptfirstlinie liegen. Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss wenigstens 2,00 m betragen. Gauben dürfen nicht auf die Außenwand des Gebäudes aufgesetzt werden.
 - 2.1.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen erlaubt.
 - 2.1.4 Einfriedungen sind, soweit nicht als Hecken- oder Strauchpflanzung angelegt, maximal 1,50 Meter hoch zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
 3. INNERE DURCHGRÜNUNG
 - 3.1 Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen:
 - 3.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum (3x verschult, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
 - 3.3 NACHWEIS (VOLLZUGSFRIST)

Der Standort der vorgeschriebenen Einzelbäume im privaten Grün ist bei der Baueingabe aufzuzeigen. Die verbindlichen Anpflanzungen werden innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit vollzogen und nachgewiesen.
 - 3.4 GEHÖLZLISTE

Bäume (mind. mittelkronig), (3x verschult, Stammumfang mindestens 14-16 cm):
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula verrucosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Zwetschgen-, Kirscharten).
Sträucher (2x verschult, 3-5 Triebe, mindestens 60-100 cm):
Hartriegel (*Comus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Bibernelle-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Heckenrose (*Rosa canina*), Kriechrose (*Rosa arvensis*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Felsenbime (*Amelanchier ovalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Taubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*).
Nicht heimische Ziersträucher nur in Gebäudenähe.
Kletterpflanzen:
Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldrebe (*Clematis*), Rosa i. S. (Kletterrosen).
 - 3.5 BAUFELDRÄUMUNG

Die Baufeldräumung bzw. Gehölzbeseitigung darf nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.03. erfolgen. Vor Beginn der Räumung sind die zu fallenden Bäume durch fachkundige Personen auf ein Vorhandensein von Höhlen zu prüfen. Vorhandene Baumhöhlen u.ä. sind auf eine aktuelle Nutzung durch gehölzbrütende Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Positiv-Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb der Brut- und Nistzeiten (01.03 bis 30.09.) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, zur erfolgen.
4. TEXTLICHE HINWEISE
 - 4.1 Die Kabelschutzzeileisungen der Energieversorger sind zu beachten.
 - 4.2 Wer bewegliche Bodendenkmäler wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, deutlichen Erdverfärbungen u.ä. auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg nach § 8 Abs.1 Satz1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.
 - 4.3 Unverschmutztes oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort versickern und so zur Verbesserung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen beitragen. Gegebenenfalls ist im Einzelfall hierfür ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.
 - 4.4 Plangrundlage:
Dieser Bebauungsplanaufstellung liegt die digitale Flurkarte aus dem Jahre 2021 des Vermessungsamtes Klingenberg zugrunde.
 - 4.5 SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:

Allgemeine Wohngebiete	tags	55 dB(A).
	nachts	45 bzw. 40 dB(A)

Durch den Bahnbetrieb kommt es tagsüber und nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 BBl. 1 für Allgemeine Wohngebiete. Vorsorglich sind deshalb Ruheräume wie Schlaf- oder Kinderzimmer auf der Gebäudeseite anzuordnen, die der Schiene abgewandt ist. Außenwohnbereiche wie Garten, Terrasse etc. sollen nach Möglichkeit ebenfalls auf der der Schiene abgewandten Seite von Gebäuden oder Garagen angeordnet werden.

Die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes nach Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind bei Planungen zu berücksichtigen.

4.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Tötung, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind, insbesondere beim Abriss des Scheunengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2007,

- für Fledermäuse vier Fledermauskästen aufzuhängen. Es soll sich bei den Fledermauskästen um Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).
- drei Nistkästen für den Haussperling anzubringen.

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebädefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), als zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.06.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Nr. 1292 am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07. bis 27.08.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07. bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1292 vom 16.07.2021 hingewiesen.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 lag gemäß §4 a Abs. 3 erneut in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 12.12.2021 öffentlich aus. Hierauf wurde im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1301 vom 19.11.2021 hingewiesen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.11.2021 am Verfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum 12.12.2021 zu äußern.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Würth a. Main, den

.....
A. Fath-Halbig, Erster Bürgermeister (Siegel)

Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom identisch ist.

Würth a. Main, den

.....
A. Fath-Halbig, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Würth a. Main, den

.....
A. Fath-Halbig, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Würth a. Main Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes „Bahnstraße“ Fassung vom 23.11.2021



Maßstab	Ausfertigung	Datum:	Geändert:		
1:1000	Entwurf	16.07.2021	23.11.2021		