



Stadt Würth a.Main  
Landkreis Miltenberg

# **1. Änderung eines Bebauungsplanes "Bahnstraße"**

**im Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Vorentwurf**

**Begründung**

gem. § 2a (1) BauGB

Stand 23.11.2021

**Stadt Würth a. Main**  
Haupt- und Bauamt  
Luxburgstraße 10  
63939 Würth a. Main  
Tel.: 09372 9893 15 / Fax: 09372 9893 40  
Mail: [nils.domroese@woerth-am-main.de](mailto:nils.domroese@woerth-am-main.de)

Bearbeitung:  
Nils Domröse

## Inhalt

1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
1.1	Verfahren .....	3
1.2	Lage und Umfang .....	4
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	5
3	INNERE DURCHGRÜNUNG .....	7
4	TEXTLICHE HINWEISE .....	8
5	WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN .....	9
5.1	Verkehrerschließung .....	9
5.2	Ver- und Entsorgung .....	9
5.3	Gebäudebestand .....	9
5.4	Immissionsschutz .....	9
5.5	Grundwasser .....	10
6	UMWELT UND NATURSCHUTZ .....	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	10

## 1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Würth a. Main hat in ihrer Sitzung am 19.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „Bahnstraße“ der Stadt Würth a. Main aus dem Jahr 1982 sieht eine Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken Bahnstraße 8 und 9 sowie Bergstraße 4 vor, die teilweise in Form von freistehenden Gebäuden, teilweise mit Reihenhäusern erfolgen sollte. In der Nähe der Bahnstraße war ein Garagenhof vorgesehen. Die der Planung zugrundeliegenden Bauabsichten sind bisher nicht verwirklicht worden. Aus heutiger Sicht ist das damalige Konzept nicht mehr erstrebenswert und deshalb soll, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die im baulichen Innenbereich liegende Fläche neu überplant werden.

Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und bleibt unverändert.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Wiedernutzung eines Bereiches, in dem seit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine baulichen Veränderungen mehr erfolgt sind. Durch die Änderung ergibt sich die Chance den Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Das Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Die Eigentümer sollen in der Gestaltung ihrer Wohnhäuser eine größtmögliche Freiheit erhalten. Deshalb werden nur wenige Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, welche unter Punkt 2 ersichtlich sind.

Nutzungen und Einrichtungen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen, sollen ausgeschlossen werden.

Die bestehenden, genehmigten Nutzungen sowie die Bestandsgebäude können erhalten bleiben.

### 1.1 Verfahren

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits baulich genutzt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von natura-2000 Schutzgütern

**In dem Verfahren entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.**

## 1.2 Lage und Umfang

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 2002/2, 5731/18 (TF), 2007, 2016, 2011/2 und 2017/2 der Gemarkung Wörth a. Main an der Bahnstraße und Bergstraße mit einer Größe von ca. 0,85 ha.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden: Bauhof und Bahngelände (MI)
- im Süden: Wohnbebauung
- im Osten: Wohnbebauung
- Im Westen: Wohnbebauung



Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild

## **2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), as 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.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)  
Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Die zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO auf den obigen Katalog beschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt, da die üblichen, wohngebietstypischen Nutzungen zulässig sind. Die städtebauliche Zielsetzung der Gebietsausweisung (ortsnahe Versorgung, Arbeitsstättensicherung und Angebot an ortsnahe Handwerks- und Dienstleistungen) wird so befolgt.

- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind Tankstellen im Wohngebiet nicht zulässig.

Begründung:

Die angeführte Nutzung wird ausgeschlossen, da sie im Einzelnen nicht geeignet ist, die städtebauliche Zielsetzung (ortsnahe Versorgung, Arbeitsstättensicherung und Angebot an ortsnahe Handwerks- und Dienstleistungen) zu erfüllen. Zudem würde sie zu einer Störung und Verdrängung erwünschter Nutzungen beitragen.

Tankstellen: Diese Nutzung bringt zum einen potentielle Umweltbelastungen mit sich, zum anderen wird unerwünschter Verkehr in das Gebiet gezogen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die Wandhöhe darf 11,00 m nicht überschreiten (ab bestehendem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand). Die Gebäudehöhe (ab bestehendem Gelände) darf 13,00 m nicht überschreiten. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt drei (III).

Begründung:

Die Festlegungen ermöglichen eine maximale Ausnutzung des gesamten Areals. Die einzelnen Grundstücke sind im Bestand bereits mit Einfamilienwohnhäusern bebaut, welche eine Gesamthöhe von 12,00 m und drei Vollgeschosse aufweisen. Die Begrenzung der Wandhöhe ist der städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Negative Folgen durch Schattenwurf sind nicht zu befürchten. Die Begrenzung der Wandhöhe erfolgt aufgrund der baulichen Nachbarschaft. Die Kombination aus III Vollgeschossen und Wandhöhe wird keine Gebäudegeometrie zulassen, die wesentlich von Bestand abweicht.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festlegung ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des gesamten Areals.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten die Bestimmungen der BayBO. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt, soweit die nachbarlichen Interessen berücksichtigt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 Bay BO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Ausnutzung des gesamten Areals unter Anwendung 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.

Begründung:

Die Festsetzung soll dafür sorgen, dass der Bereich vor Garagen und Carports als Aufstellfläche genutzt werden soll.

## 1.6 Versickerungsfähige Flächen

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

## 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.

### Begründung:

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen für die Dachgestaltung ergeben sich aus der Bestandsbebauung. Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Einfriedungen ergibt sich ebenfalls aus der Bestandsbebauung und ist angemessen.

### Textliche Festsetzungen der Grünordnung

## 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 m<sup>2</sup> 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*), Bibernel-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.

Begründung:

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Zur Sicherung der bereits bestehenden Durchgrünung des Plangebiets wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

## 4. Textliche Hinweise

4.1 Die Kabelschutzeinweisungen 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. Satz 1 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 Gebäudefassaden 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.

## **5 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist vollständig über die Bahnstraße und Bergstraße erschlossen. Besondere Einrichtungen oder Vorkehrungen sind nicht notwendig.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Bahnstraße und Bergstraße vorhanden bzw. können von hier aus verlegt werden. Bezüglich des Regenwassers ist eine Festsetzung enthalten.

Von einer mengen- und druckmäßig ausreichenden Trinkwasserversorgung kann/muss an dieser Stelle ausgegangen werden. Die Löschwasserversorgung obliegt oberhalb des öffentlichen Grundschutzes (gem. TVGW-Merkblatt) dem Bauherren und wird im Zuge der Bauantragsstellung detailliert geprüft.

### **5.3 Gebäudebestand**

Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz im Sinne des Baurechts.

### **5.4 Immissionsschutz**

Bahnlärm:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Westfrankenbahn (Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg). Die Bestandsgebäude haben einen Abstand von 25 – 30 m zum Schienennetz. Schalltechnische Orientierungswerte sind unter 4.5 der textlichen Hinweise zu finden.

### **5.5 Grundwasser**

Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§ 49 WHG).

## **6 UMWELT UND NATURSCHUTZ**

Bei Verfahren nach 13 a BauGB entfällt der Umweltbericht; Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig oder erfolgt.

Durch das Vorhaben wird nicht in Natur und Landschaft eingegriffen. Es werden ausschließlich bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Teilversiegelung und Bepflanzung dienen der Minimierung von allgemein negativen Bebauungsfolgen bei wesentlicher Änderung des Bestandes.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen von Siedlungsstruktur und Verkehr zur Folge. Die bestehende Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unter gleichzeitiger Ausnutzung der Potentiale sanktioniert und städtebaulich geordnet.

Für die Stadt Würth a.Main

Andreas Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister