



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
  - WA** 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 Homeofficeplätzen 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)
  - GRZ** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,50.
  - GFZ** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)  
Die zulässige GFZ beträgt 1,00.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 

WH Wandhöhen:  
Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
WH Zwerchhäuser, quergestellte Giebel und Dachaufbauten maximal 6,50 m  
maximal 8,50 m  
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

FH Firsthöhe:  
Die Firsthöhe wird mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt:  
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg / Straße.  
Er ist an der Straßengrenzlinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen bzw. am nächstgelegenen Punkt an der Straßengrenzlinie zum Gebäude.
  - Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**  
Es sind pro Grundstück max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)
  - Baugrenze  
Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m wie z.B. Gartenhütten oder Terrassenüberdachungen sowie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßengrenzlinie
  - St Stellplatz

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

- Begrenzung der Bodenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fuganteil) ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.  
Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) sollen mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Splitt- oder Rasanlage, Rasenziegel) herzustellen werden.
- Innere Durchgrünung**  
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:  
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 wasserunfähig zu belassen oder herzustellen.
  - Gehölzliste**  
Bäume (mind. mittelgrünig): (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 Äpfel, Birnen-, Zwetschgen-, Kirscharten).  
Sträucher (2x verschult, 3-5 Triebe, mindestens 60-10 cm):  
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum ovalis), Kornelkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Bibernell-Rose (Rosa pimpinifolia), Heckenrose (Rosa canina), Kriechrose (Rosa arvensis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Felsenbirne Amelanchier ovalis, Kornelkirsche (Cornus mas), Taubenkirsche (Prunus padus), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata).  
Nicht heimische Ziersträucher nur in Gebäudenähe.
  - 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. bautechnischer oder verkehrstechnischer Art - nicht möglich sein, sind als Ersatz gleichwertige Bäume oder Gehölze nachzupflanzen.

## 7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßengrenzlinie etc.)**
- Zwingender Grenzsanbau**
- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Hochwasserlinie HQ 100, neu (2010)**

## 8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe WH max	
Firsthöhe FH max	
Dachneigung	

## B. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

- Dachgestaltung:**  
Dachform und Dachgestaltung:  
Es sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird von 0° bis 45° festgesetzt.
- Dachfarbe:**  
Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen:**  
Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten:**  
Dachaufbauten allgemein:  
2.1.1 Gauben:  
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.  
2.1.2 Abstände:  
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben und Zwerchhäusern zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,60 cm betragen.  
Der Abstand von Gauben und Zwerchhäusern zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 60 cm betragen.  
Systemskizze Dachaufbauten:  
  
2.1.2 Dachterrassen und Dachschritte:  
Dachterrassen und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei Staffeldächern sind Dachterrassen dagegen zulässig.  
2.2 gilt nur für Dachaufbauten ab dem 2. Obergeschoss  
2.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.  
2.2.2 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.  
2.2.3 Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.
- Reduzierung der Abstandsflächen** (Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO)  
Die Tiefe der Abstandsflächen der Baukörper untereinander kann bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenze reduziert werden.
- Einfriedungen und Stützmauern**  
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 Punktfundamenten zulässig.  
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer von 1,50 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 1,5 m zulässig, wenn diese begründet werden. Oberhalb von Stützmauern sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe der Kombination von Einfriedung und Stützmauer von 3,0 m oder lebende Einfriedungen zulässig.  
Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- Nivellierte Geländeschnitte**  
Dem Bauantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen.

## C. HINWEISE

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**  
Bodendenkmäler:  
Bei Erarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.  
2.2 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
- Artenschutz**  
Baumfällarbeiten sind nur im Winterhalbjahr, jedoch nur bei frostfreier Wetterlage, zulässig. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.  
Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.
- Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen**  
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften - Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Erdaushub und Straßenunterbau**  
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.  
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.  
Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).
- Schalltechnische Orientierungswerte**  
Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:  
Allgemeines Wohngebiete  
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.
- Lärmbelastigung**  
Bei der an das Schulgebäude bzw. an den geplanten Parkplatz angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch störende Geräusche in den Pausen und durch den Parkplatz je nach Benutzungsintensität und -dauer zu rechnen.
- Brandschutz:**  
Die in der DVGW W 405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h (entspricht 800 l/Minute) über einen Zeitraum von zwei Stunden, aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 300 m Entfernung, sind einzuhalten. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte in maximal 75 m vorgesehen werden.
- STELLPLATZ- UND GARAGENSATZUNG:**  
Es ist die jeweils gültige Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Würth am Main anzuwenden.
- PLANGRUNDLAGE:**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten“ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021\*.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BAUGESETZBUCH (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3786) wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BAYERISCHE BAUVERORDNUNG (BayBO)	Die Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90)	In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.02.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2022 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 05.05.2022 zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2022 wurde mit dem Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 05.05.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Würth vom xx.xx.2022, Nr. x hingewiesen.

Der Stadtrat der Stadt Würth am Main hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2022 in seiner Sitzung am xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Würth, den .....  
(Stempel)

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

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.2022 im Mitteilungsblatt Nr. x gemäß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Würth, den .....  
(Stempel)

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

**Architekturbüro für Hoch- und Städtebau**  
Petra Schaab  
Architektin & Stadtplanerin  
Kilianstrasse 3, 63620 Eisenfeld  
Telefon: 06022 / 71089-20 Fax: 06022 / 71089-21  
email: info@petra-schaab.de

**Stadt Würth**  
Landkreis Miltenberg  
2. Änderung des Bebauungsplans  
"Untere und Obere Meister"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Vorentwurf	Gez. ps	Ges. ps	Datum 29.01.2022	Geändert	Geändert
------------------	----------------------------	------------	------------	---------------------	----------	----------