



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungs-verwaltung Mai 2022" (UTM-Koordinatensystem)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1** Sonstige Sondergebiete -SO nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet -SO- mit Zweckbestimmung: Gastronomie, Freizeit & Erholung.
 Im Sondergebiet werden nur Nutzungen zugelassen, die durch Nutzungsverträge geregelt sind (siehe C 1).
 Folgende Nutzungen sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 und SO 2 zulässig:
 - Anlagen zur Gestaltung und Erschließung des Gebietes
 - eine Rasenfläche mit Tischen und Bänken
 - Temporäre Nutzungen wie Eisstand, Streetfood etc.
 - Gastronomie als mobile Schank und Speisewirtschaft inklusive verbundener Einrichtungen für
 - touristische Belange inklusive Lager- und Kühlcontainer, Fahrradstellplätze und Straßenverkauf auf wassergebundener Decke I Schotterrassen
 Nicht zulässig sind:
 - Feste Bauten. Diese Einschränkung gewährleistet den nötigen Hochwasserabfluss sowie eine kurzfristige Räumung des Gebietes bei einem anstehenden Hochwasser. Des Weiteren wird durch entsprechende Festsetzung die Nutzungszeit eingeschränkt. Während der Hochwassersaison von November bis März wird der Biergarten geräumt, so dass ein uneingeschränkter Hochwasserabfluss gewährleistet ist.
 - keine durchgehenden Hecken und keine festen Einbauten (Informationstafeln, Bänke usw.) quer zur Fließrichtung.

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

- 2.1** Grundfläche GF (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 Die Grundflächen werden wie folgt begrenzt:
 SO 1 maximal 120 m²
 SO 2 maximal 250 m²
- 2.1** Zahl der Vollgeschosse (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig

3. Flächen für Nebenanlagen Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Flächen für temporäre Anlagen wie Ausschank-, Kühl-, Lager- und Technikcontainer oder vergleichbare Einrichtungen. Die max. Größe pro Verkaufsstand beträgt 20 m²
 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Freizeit und Erholung dienen, z.B. Bänke, Fahrradstellplätze
- sind in dem Sondergebiet SO zulässig.

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

- Weg, der dem Radfahrverkehr (Teil des Main-Radweges), dem landwirtschaftlichen Verkehr, dem Andienungs- und Straßenunterhaltungsverkehr sowie den Fußgängern dient.
- Main-Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen - Wirtschaftswiesen
- Bäume, Bestand

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Main - (Gewässer 1. Ordnung)
 Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains.
 Danach sind bauliche Veränderungen wie z.B. Abgrabungen, Befestigungen, das Aufstellen von Bänken, Papierkörben und sonstigem nur mit Zustimmung der Wasserrechtsbehörden zulässig.

7. 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)

- 7.1** Begrenzung der Bodenversiegelung
 Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil) ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 7.2** 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.
- 7.3** Wegebefestigung
 Alle Erschließungswege der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erhalten bzw. herzustellen. Die Uferwege sollen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Die Versickerung erfolgt auf die angrenzenden Freiflächen.
- 7.4** Beleuchtung
 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig.
 Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind verboten außer bis längstens 22 Uhr für den Biergarten. Die Beleuchtung des Sondergebietes soll auf das Minimum reduziert werden, um Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden.
 Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Biotope, außerhalb des Geltungsbereiches
- Hochwassergefährdungsfäche HQ 100

B. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 81 BayBO)

1. Fassaden

Wände und Wandverkleidungen sind im Bereich der Gastronomie aus nicht glänzenden oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung gestattet.
 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht.
 Werbeanlagen dürfen nicht auf den Straßenverkehr der Bundes- oder Staatsstraße ausgerichtet sein.

C. HINWEISE

1. Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:

Im SO 1 werden mobile Verkaufsstände zugelassen.
 Im SO 2 werden den mobilen Verkaufsständen zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehege zugelassen.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Immissionsschutz

Dem Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet. Danach betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.
 Der Betrieb des Gastronomiecontainers ist nur innerhalb der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

4. Informationen zu Pegelständen

Die Stadt Würth am Main sowie der Betreiber haben sich eigenständig auf den Seiten des Hochwasseramrichtendienstes über die aktuellen Pegelstände und Prognosen zu informieren.
 (www.hnd.bayern.de <http://www.hnd.bayern.de>) (mobile APP: „Meine Pegel“)

5. Plangrundlage:

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet Main (Gewässer 1. Ordnung) für ein HQ 100, amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 11.07.1994

E. GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6),
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3634) wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
BAYERISCHE BAUVERORDNUNG (BayBO)	Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
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 der Stadt Würth am Main hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Tannenturm“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Würth am Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____2023 den Bebauungsplan „Tannenturm“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2023 als Satzung beschlossen.

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

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ____2023 identisch ist.
 Würth, den
 (Siegel)
 (Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

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

Stadt Würth
 Landkreis Miltenberg
 Aufstellung eines Bebauungsplans
 "Sondergebiet Tannenturm"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Vorentwurf	Gez.	Ges.	Datum 21.04.2023	Geändert	Geändert
------------------	----------------------------	------	------	---------------------	----------	----------

