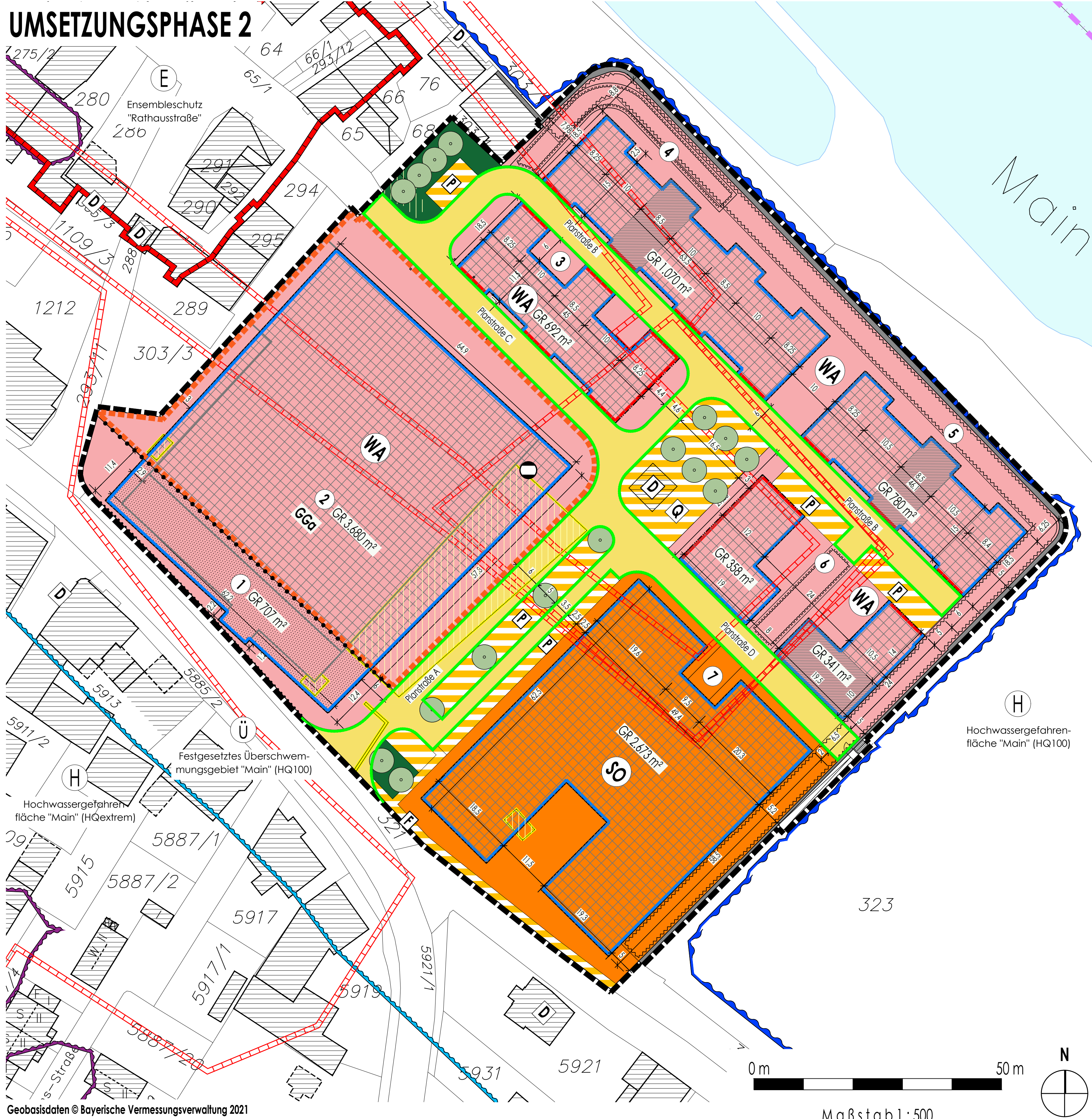
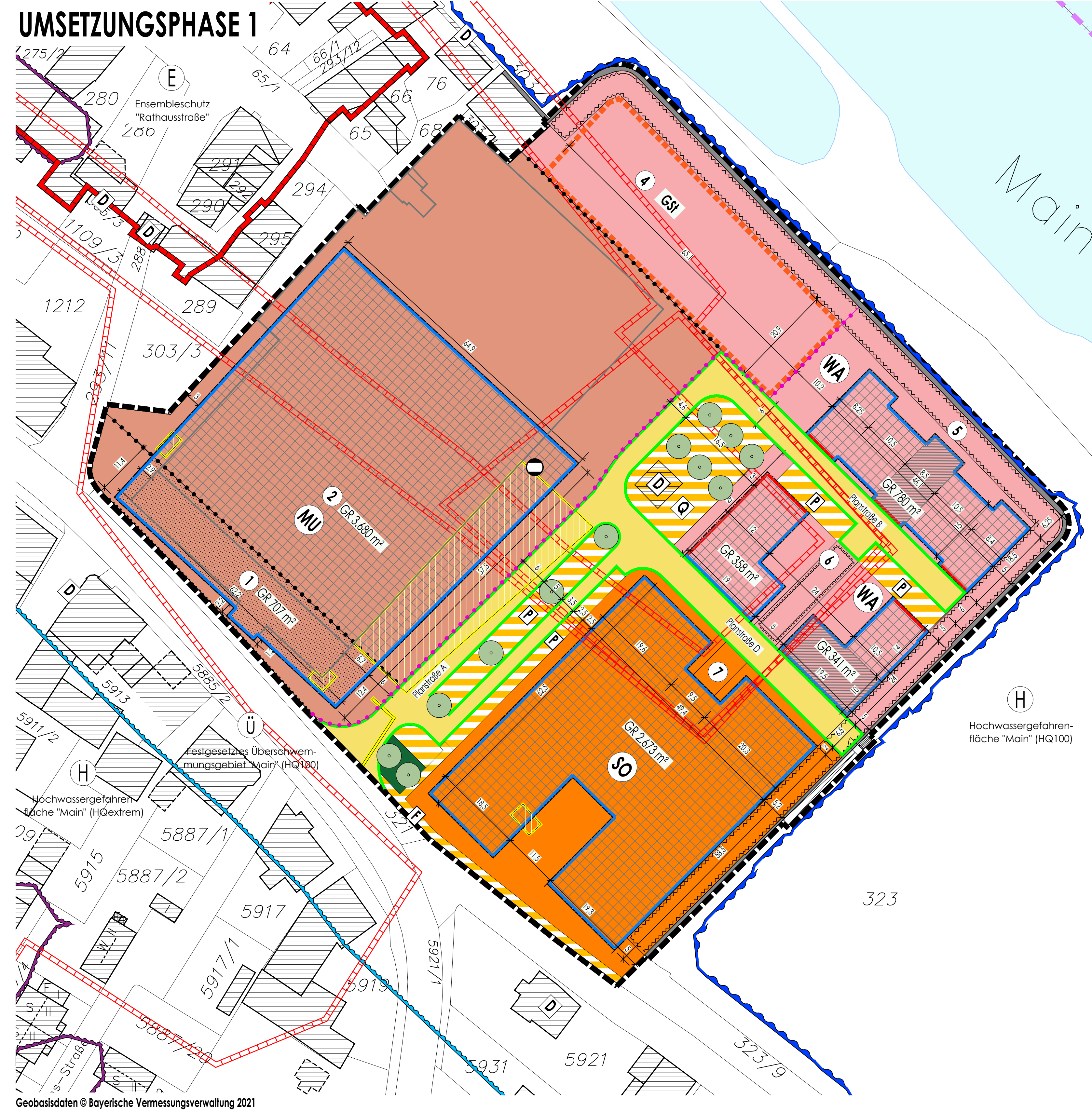


I. PLANZEICHNUNG
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossquartier"



II. PLANZEICHNERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Table defining planning symbols: WA (Algemeines Wohngebiet), MU (Urbanes Gebiet), SO (Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung).

5. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Table defining green space and utility symbols: Öffentliche Grünfläche, Pflanzgebiet, Hochwassergefährdete Fläche, etc.

7. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Table defining utility symbols: Trafostation, Blockstrahlwerk.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Table defining right-of-way symbols: Wegerecht zu belastende Fläche für Feuerwehrzufahrt.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Table defining planning annotations: Abweichende Bauweise, Bauzone, Baufähigkeit, etc.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Table defining information symbols: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefährdete Fläche, etc.

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Text detailing legal references: Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauVO), etc.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Detailed text for planning phases 1 and 2, covering usage types, green space, and construction requirements.

gestandhalten und sonstige Zwecke zulässig. Die Nutzungsräumung muss nicht gleichzeitig erfüllt sein...

1.2 Wohngebiet (WA) Die in der Planzeichnung mit WA beschrifteten Bereiche werden nach § 4 BauVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt...

1.3 Sondergebiet Pflegeeinrichtung (SO) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (GR)...

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (GR)...

3. Bauweise, Bauformen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO) Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt...

Baufeld 2: Zulässig ist nur ein Ersatzbaukörper. Beim Bestandgebäude sind im Gegensatz zu den Neubauten Anbauten für Erweiterung wie Aufzüge, Treppen und Rampen auch zulässig...

4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) Mindestens 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nach Baumaßnahmen grünlich zu gestalten...

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken...

6. Arnschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Maßnahmen zur Verminderung und des Ausgleichs: Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Arnschutzes zu prüfen und umzusetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Abstandflächen (Art. 6 BayBO) Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO können in der Straße zwischen der Zeile am Main und den folgenden Zeilen...

2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) 2.1 Dachform, Dachneigung Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5°. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 2...

2.2 Dachaufbauten Technisch bedingte Dachaufbauten wie Wärmepumpen, Kamine, Klimaanlage etc. dürfen bis zu 2,0 m über die festgesetzte Wandhöhe ragen...

2.3 Bedachungsmaterial und Farbe Sämtliche Dächer sind zu mindestens 80% der Fläche mit mindestens 10 cm Substrat und einer extensiven Begrünung zu versehen...

2.4 Fassadengestaltung Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig...

2.5 Stellplätze in Gebäuden: Stellplätze für Fahrzeuge sind in den Erdgeschoss der Baufelder 3 bis 5 in den einstufigen Gebäudeteilen zulässig...

2.6 Einfließungen: Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen: Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen...

2.7 Nachhaltigkeit/Umwelt: Als Gründen des spasamen Umgang mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zistene für die Gartenbewässerung zu errichten...

2.8 Pflanzenbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze: 2.1 Vorkemmerung: Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherstellungsmaßnahmen zu berücksichtigen...

2.9 Bäume: Feldahorn (Acer campestris), Spalmbaum (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterdeife (Tilia cordata)...

2.10 Sträucher: Hortensie (Cornus sarganae), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)...

2.11 Klempflanzungen: Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Elei (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jägermeister (Lonicera caprifolia)...

3. Abfallwirtschaft: Es wird auf die ab 1.08.2023 gültige Verordnung für Bioabfälle hingewiesen. Bei Geländemodellierungen mit Material, das nicht aus dem betroffenen Grundstück stammt...

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Wörth am Main hat in seiner Sitzung vom 21. April 2021 die Aufteilung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" beschlossen...
2. Die hälftige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf...

Wörth am Main, den Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht...

Wörth am Main, den Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister (Siegel)

STADT WÖRTH AM MAIN LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossquartier"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenthal

Table with columns: ARCHITEKT, DATUM, STAND, BEARBEITER, PRÜFUNG, PROJEKT - NR., DATEI - BLATT, B. Müller, 2021-09, Vent Dtc