



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 Schotterrasen
 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 dem Fußgängern dient.

Main-Radweg

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

Öffentliche Grünflächen - Wirtschaftswiesen
 zu erhaltende Bäume

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 Fuganteil) 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.

7.5 Hochwasserschutzanlage

Von der Stadtmauer und den entsprechenden Hochwasserschutzanlagen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Hochwassergefährdungsfläche HQ 100

B. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

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

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. mobile Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen.

2. Naturschutz:

Bei der Planung, den Baumaßnahmen und der Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

3. Artenschutz:

Alle Gehölze sind vor ihrem Rückschnitt durch eine fachkundige Person auf Vorkommen gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel oder Fledermäuse, oder ihrer dauerhaft genutzten und ganzjährig geschützten Lebensstätten, wie Baumhöhlen und Spaltenquartiere, hin zu überprüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der UNB Miltenberg abzustimmen.

4. 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.

5. 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.

6. Informationen zu Pegelständen

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

7. Räumung bei Hochwasser:

Die festgelegten Räumungsphasen in Anlehnung an das Räumungskonzept/Betriebsplan im Hochwasserfall sind zu beachten.

8. 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 durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetz und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetz und zur Änderung des BauGB vom 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184) geändert wurde.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3634) wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUVERORDNUNG (BayBO) Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327), rechtskräftig ab 01. August 2023.

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 17.05.23 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 07.07.2023 bis einschließlich 06.08.2023.

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 27.08.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2023 bis einschließlich 23.12.2023 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 Elsenfeld
 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 Entwurf	Gez.	Ges.	Datum 21.04.2023	Geändert 27.08.2023	Geändert
------------------	-------------------------	------	------	---------------------	------------------------	----------