

Kommunalgrenze Stadt Wörth am Main

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Gebäude mit II Geschossen und Sockel, max. Wandhöhe: 8,0 m

max. zulässige Grundfläche in m² Gebäude mit IV Geschossen, max. Wandhöhe: 13,0 m Gebäude mit III Geschossen, max. Wandhöhe: 10,5 m

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise _____ Baulinie

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen und öffentlichen Parkmöglichkeiten Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung

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

Pflanzgebot: Straßen-/Quartierbaum

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen Standort Baudenkmal Imgrenzung Bodendenkmal

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

vorhandene Flurstücksgrenze

Hochwasserschutzmauer

abzubrechende Bebauung

mit Wegerecht zu belastende Fläche für Feuerwehrzufahrt

vorhandene Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs

vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs

Freihaltefläche Bewirtschaftung Hochwasserschutzmauer

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

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

+ Maßangabe in m

Wasserfläche (nicht eingemessen)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

.0 Umsetzungsphase In den Baufeldern 1 bis 4 gelten zunächst die Festsetzungen der Umsetzungsphase 1 gemäß Planeinschrieb. Wenn die bestehende Halle (ehem. SAF) zurückgebaut wird oder die bauliche Anlage untergeht, die Schürfe im Bereich der Baufelder 3 und 4 sowie die geplanten Verkehrsflächen hergestellt wurden und die Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung erteilt hat, schaltet sich in den Baufeldern 1 bis 4 das Baurecht der Umsetzungsphase 2 gemäß

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS

2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBI. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBI. S. 250)

327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S. 371) geändert worden ist.

Planeinschrieb auf. Festsetzungen der Umsetzungsphase 1: Baufelder 1 und 2 werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, mit folgenden Nutzungen:

Baufelder 5, 6 und 7: Es gelten die Festsetzungen für Umbauphase 2.

Baufeld 2: Lager und nicht störendes Gewerbe Baufeld 3: ist in Umsetzungsphase 1 in Baufeld 2 enthalten, es gelten die Festsetzungen für Baufeld 2 Baufeld 4 wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt mit folgender Nutzung: Quartiersparkplatz

Festsetzungen der Umsetzungsphase 2:

Baufeld 1: Wohn- sowie Büronutzung

Baufelder 1 bis 6 werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, mit folgenden Nutzungseinschränkungenen für Baufeld 2: Quartiersgarage und nicht störende gewerbliche Nutzungen Im Baufeld 2 sind andere Nutzungen nur zulässig, wenn genügend Stellplätze für sämtliche anderen Nutzungen im Geltungsbereich, die nicht selbst ausreichend Stellplätze schaffen können, geschaffen werden. Hierüber ist ein

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Nachweis zu erbringen.

1.1 Urbanes Gebiet (MU) Die in der Planzeichnung mit MU bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU)

Baufeld 7 wird als Sondergebiet Pflegeeinrichtung (SO) festgesetzt.

ausgenutzt wird.

sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden. Das Gebiet muss ein Verhältnis von gewerblicher Fläche zu Wohnfläche von jeweils mindestens 20 % haben.

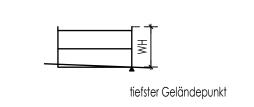
Maßstab1:500

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie sind auch nicht

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (GR) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Anzahl an Geschossen. Die Grundfläche wird festgesetz durch Planeinschrieb mit GR und der Angabe der Fläche in m² die von Gebäuden überbaut werden darf. Hierzu zählen explizit nicht Zuwegungen oder Stellplätze.

Die max. zulässige Wandhöhe unterscheidet sich je nach Quartier und wird mit Plansymbol festgesetzt. Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der Außenwandoberfläche (Attika), senkrecht zur Wand gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländepunkt, des Gebäudes. Das Gelände darf innerhalb des durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Umfangs verändert werden. Maßgeblich ist das geplante, in den Bauunterlagen dargestellte Gelände.



ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt Baukörper mit Längen über 50 m zu. Ansonsten wie offene Bauweise. Baufeld 1 Es sind Einzelbaukörper mit Längen über 50 m zulässig. Sollten mehrere Baukörper errichtet werden oder der Baukörper durch Teilabbrüche oder Grundstücksteilungen untergliedert werden, so sind die erforderlichen Abstandflächen einzuhalten oder mit dem Nachbarn privatrechtliche Vereinbarungen über die Bebaubarkeit der Grenze zu treffen. Vor- und Rücksprünge in Bezug zur Straße sind zulässig.

Baufeld 2: Zulässig ist nur ein Einzelbaukörper. Beim Bestandsgebäude sind im Gegensatz zu den Neubauten Anbauten für Erschließung wie Aufzügen, Treppen und Rampen auch außerhalb des Hauptbaukörpers zulässig. Baufelder 3, 4, 5 und 6: Baufelder sind mit zusammenhängenden Baukörpern zu bebauen. Mehrere, freistehende

Einzelbaukörper sind unzulässig. Baufelder 4+5: Die Baukörper müssen zum Main gegliedert ausgebildet werden, so dass die Kammstruktur ablesbar ist. Hierbei ist der bemaßte Abstand von hervortretendem Baukörper und Rücksprung mindestens herzustellen. Dieser Abstand ist auch einzuhalten, wenn das Baufenster nicht völlig überbaut und die zulässige Grundfläche nicht ganz

Befreiungen hiervon sind unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien- und grenzen gemäß

Auf die Baulinien muss der Baukörper mit der, dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite gebaut werden. Abweichungen sind in der Gebäudebreite bis zu 0,50 m zulässig. Rücksprünge oder Vorsprünge über die Baulinien und -grenzen sind bis zu maximal 0,50 m zulässig. Größere Vorsprünge durch Bauteile wie Erker oder Balkone sind

Freistehende, angebaute, verfahrensfreie oder baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhäuser, Carports und Garagen etc.) sind als Einzelbaukörper unzulässig. Sockelgeschosse, die nicht für Wohnungen oder gewerbliche Nutzungen genutzt werden, sind keine Vollgeschosse, auch wenn sie über das, nach der Bauordnung gültige Maß über die Erdoberfläche ragen. Die Oberkante der

Erdgeschosse darf generell nicht höher als 1,60m über dem vorhandenen Gelände liegen.

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

Baufeld 7: Zulässig ist nur ein Einzelbaukörper.

MU 7

MU 8 a

WH 13,00 m Talseits

GR 157m² FD

MU 9 a

WH 10,50 m Talseits

Hochwassergefahren:

fläche "Main" (HQ100)

WH 10,50 m Talseits

III 0°-5°

GR 358 m² FD

MU 11 a

WH 10,50 m Talseits

III 0°-5°

GR 146 m² FD

Mindestens 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nach Baumaßnahmen gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen: Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden. Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln,

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist bei Baumaßnahmen ein Laubbaum zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Schottergärten und Folien sind nicht zulässig. Stellplätze sind mit Bäumen und Grünbeeten zu gliedern. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Grünbeete müssen eine Breite von mindestens 50 cm haben. Die Unterbauung der Stellplätze mit

. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Das natürlich vorhandene Gelände darf um max. +1,00 m oder -1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m allgemein zulässig. Das natürlich vorhandene und das geplante Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Standsicherheit der Hochwasserschutzwand darf durch Geländeveränderungen oder Stützwände nicht

In Bereichen in denen potenziell Kinder spielen können, ist ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag entsprechend dem Gutachten des Büros GGC vom 23.01.2024 vorzunehmen

Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Substraten ist zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs:

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Artenschutzes zu prüfen und umzusetzen.

Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Entfernung der Bodenplatten und Fundamente von ehemaligen und bestehenden Gebäuden sowie weitere, vergleichbare Bodeneingriffe (Tiefbauarbeiten im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, etc.) auf der Teilfläche des Bebauungsplans, die nordwestlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen liegt, sind nur im Zuge von Sondierungsgrabungen nach Maßgabe der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen inklusive der dazu erforderlichen Bodeneingriffe sind erst nach ggf. weiteren erforderlichen archäologischen Maßnahmen, die sich aufgrund der Sondierungsergebnisse ergeben, und nach Freigabe von der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

8. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13461-b01a, vom 19.01.2024, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 7 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w, ges DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109;2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliche
gesamtes bewertetes	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ahnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu

Unter "Hinweise" kann bei dem Punkt "Schallschutz" folgendes eingefügt werden:

"Bei der Neuerrichtung und Anderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen." Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit."

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können in der Straße zwischen der Zeile am Main und den folgenden Zeile im Bereich der vortretenden Baukörper nicht eingehalten werden. Aus städtebaulichen Gründen soll aber der Gassencharakter der Altstadt fortgeführt werden. Daher bedingen die Baulinien eine Abweichung von den Abstandsflächen. Diese Abweichung ist über Art 6. Abs.1 Satz 3 gedeckt. Eine ausreichende Belichtung wird durch die unmittelbar angrenzenden, zurücktretenden Baukörper gewährleistet.

2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5°. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 2. Hier sind

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Wärmepumpen, Kamine, Klimaanlagen etc. dürfen bis zu 2,0 m über die festgesetzte Wandhöhe ragen. Sie müssen mindestens 3,0 m von der Außenwand zurückgesetzt werden und in der Dachfläche deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen max 10 % der Dachfläche betragen. Auf den dreigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig, wenn diese mindestens 3,0 m von der Außenwand abrücken und nicht höher als 3,0 m über die Dachhaut ragen sowie nicht mehr als 15 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudeteils betragen.

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

zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Sheddächer. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Unter diesen Flächen muss keine Begrünung erfolgen. Sie können als Grünfläche angerechnet werden.

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind

Die Gebäude sind mindestens im Erdgeschoss mit Rotsandstein oder rotsandsteinähnlichen Materialien zu verkleiden oder mit einem homogenen rotsandsteinfarbenem Farbanstrich zu versehen. Zulässig sind auch Materialien aus dem Farbspektrum rotbraun sowie Holzverkleidungen aus dem Farbspektrum rotbraun, grau und naturholzfarben. In den oberen Geschossen sind auch helle, homogene Farbanstriche zulässig, jedoch nicht weiß.

Im Baufeld 7, SO Pflegeeinrichtung, sind das oberste Geschoss sowie die Stirnseite des Gebäudes zur "Landstraße" gegenüber den darunterliegenden Geschossen abzusetzen. Hierbei gelten die gestalterischen Festetzungen genau umgekehrt zu den anderen Baufeldern. Zusätzlich sind die Gebäudefronten zur "Landstraße", zum Park und zum Innenhof und die Wandflächen an der Planstraße A über die gesamte Gebäudehöhe und auf einer Tiefe von mindestens 3,0 m wie das oberste Geschoss zu gestalten.

Generell dürfen Balkone mit Ausnahme des Baufensters für das Bestandsgebäude an der Hauptstraße nicht vor den

Außenwänden der Hauptgebäude angebracht werden. Sie müssen in die Gebäudevolumina integriert werden.

Stellplätze für Fahrzeuge sind in den Erdgeschossen der Baufelder 2 bis 6 zulässig, in den restlichen Baufeldern sind sie

In den Baufeldern 2 bis 6 sind sie innerhalb des Gebäudes nur dann zulässia, wenn sie geschlossene Außenwände

haben oder solche, die einen geschlossenen Eindruck erzeugen, wie dicht angeordete Lamellen oder Mauerwerk mit

Die Ein- und Ausfahröffnungen sind auf ein erschließungstechnisches Minimum zu beschränken. Der geschlossene

verputzte Mauern, Zäune aus vertikalen Holzlamellen, Stahlgitterzäune und Zäune und Einfriedungen aus Stabstählen,

Einfriedungen entlang der Straßen sind unzulässig. Einfriedungen sind bis max. 1,00 m über geplantem Gelände

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu

errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Die Begrünung von Gebäudefassaden zur

Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia

cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Esskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Roterle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus pedunculata), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus

Hartriegel (cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel

(Corylus avellana), Hainbuche (Corpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frankgula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera

Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf oder in den Boden richtet sich nach den Anforderungen der §§ 6, 7, 8 BBodSchV n. F. Soll Bodenaushub oder Baggergut in ein technisches Bauwerk eingebaut

werden, sind die Anforderungen der ErsatzbaustoffV maßgeblich. Die Probenahme muss nach den Richtlinien der

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem.

Die Anlagen und ortsfesten Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder

Der Main am Rand des Planungsgebiets ist eine Bundeswasserstraße. Die durch den Betrieb und den Unterhalt der

Im Uferbereich des Mains (unterhalb der Stützmauer) liegen Kabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des

Bundes. Die Kabel dürfen weder beschädigt noch in ihrer Funktion gestört werden. Sollten Gestaltungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude, welches als

Vor Erdarbeiten sind Spartenauskünfte bei der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen. (Derzeitiger Link: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html).

werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete

GAS-Übergabestation genutzt wurde. Im Zuge der Außerbetriebnahme wurde dies komplett entkernt bzw. alle

Versorgungseinrichtungen abgebaut. Der bestehende GAS Hauanschluss wurde außer Betrieb genommen und im

öffentlichen Bereich gekappt. Das GAS-Rohr ist im Erdreich verblieben. Von diesem geht keine Umweltgefährdung

Weiterhin weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind,

dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt

da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher

die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Mains anfallenden (Schall-)Emissionen sind entschädigungslos zu dulden.

aus. Das verbliebene Rohr wird bei einer Außerbetriebnahme gespült.

im Bereich des Uferstreifens geplant sein, ist mit dem WSA Rücksprache zu halten.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren

caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis),

Lüftungsöffnungen. Unberührt davon sind Öffnungen für die Ein- und Ausfahrt und zur Belüftung.

Eindruck der Fassade ist zu wahren. Eine Reihung von Ein - und Ausfahrten ist unzulässig.

Bei Ein- und Ausfahröffnungen zu Stellplätzen sind Tore unzulässig.

oder Wellplatten jeglicher Art oder Kunststoffgeflechte in Metallzäunen.

. HINWEISE DURCH TEXT

für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wasserstraßenüberwachung

. Leitungen im Plangebiet

Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH:

Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze

Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen.

aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Obstbäume (z. B. Lohrer Rambur)

(Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare)

Nachhaltigkeit/Umwelt

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Wörth a. Main hat in seiner Sitzung vom 21. April 2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich

. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- Grünordnungsplan "Schlossquartier" in der Fassung vom hat in der Zeit

vom bis stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis

Vorentwurf zum Bebauungs- Grünordnungsplan "Schlossquartier" in der Fassung vom hat in der Zeit

Der Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Maschendrahtzäune, und Edelstahlgeflechte. Alle anderen Materialien sind unzulässig, insbesondere Kunststoffverkleidungen jeder Art oder flächige, kaum unterteilte Metallverkleidungen wie Trapezbleche, Wellbleche Die Stadt Wörth am Main hat mit Beschluss des Gemeinderats vomden Bebauungs-Grünordnungsplan "Schlossquartier"" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung

Wörth am Main, den

vom bis stattgefunden.

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und

Wörth am Main, den

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

Grünordnungsplan "Schlossquartier" ist damit in Kraft getreten.

STADT WORTH AM MAIN LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossquartier"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

STADT WÖRTH A. MAIN, VERTRETEN DURCH

ANDREAS FATH-HALBIG, 1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

PRÜFUNG DATUM 21.02.2024 B. Müller PROJEKT - NR. 2021-09 A. Kollmann, Salomon DATEI - BLATT