



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

(§ 9 BauGB und BauNVO)
Zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

- 1.1 **MU** Urbane Gebiete MU (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

z.B. 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Orientierungswert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z.B. 3,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Orientierungswert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

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

- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Weg, der dem Radfahrverkehr dem parksuchenden Verkehr, dem Andienungs- und Straßenunterhaltungsverkehr sowie den Fußgängern dient.

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

Bestehende Grundstücksgrenze

Zwingender Grenzsanbau

Flurstücksnummer

7. Nutzungsschablone

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

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen: Im Urbanen Gebiet sind folgende Vorhaben nach § 6a Abs 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Gliederung der Nutzungen:

a. Wohnen ist ab dem ersten Geschoss zulässig.

b. Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks sind in allen Teilflächen zulässig.

c. Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Gewerbe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen und Warensortimente:

a. Sofern die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Dienstleistungen einer Wettannahmestelle, eines Wettbüros oder einer Spielhalle anbieten, sind die aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Einrichtungen, sofern diese:

b. Wettannahmestellen (z.B. Lotto- und Toto), Wettbüros und andere Wettabgebote, Spielhallen und Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzusehen sind.

c. die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

2. Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl (GRZ1) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.1.1 Im MU darf die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, befestigten Flächen und unterirdischen Bauteilen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl: Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz einzurechnen.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise: Für die Urbanen Gebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt

3.2.1 Nebenanlagen wie u.a. Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplatzgröße wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

5. 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 Fugenanteil) ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) sollen mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Splitt- oder Raserfuge, Rasenziegel) hergestellt werden.

5.1 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 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum (3x verschult, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Baumstandorte in versiegelten Bereichen wie befestigten Freiflächen und befestigten Parkplatzebenen sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m² auszubilden, ein Volumen von 30 m³ wird empfohlen.

5.2 Gehölzauwahlliste für Anpflanzungen

Bäume:

Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerantere Baumarten 2./3. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind. Im nordöstlichen Randstreifen sind ausschließlich heimische Baumarten* und Obstbäume zulässig.

Acer campestre – Feld-Ahorn* (auch Sorten)

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer buergerianum – Dreispitz-Ahorn

Ainus spaethii – Purpur-Erle

Amelanchier lamarckii / A. arborea – Felsenbirne

Carpinus betulus – Hainbuche* (auch Säulenformen)

Cornus mas – Kornelkirsche

Crataegus spec. – Apfeldorn, Pflaumdorn, Lederblättriger Weißdorn

Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche

Fraxinus omus – Blumen-Esche

Fraxinus pennsylvanica – Rotesche

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Malus spec. – Zieräpfel

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium – Vogelkirsche*

Prunus spec. – Zierkirschen (ohne Kugelformen)

Sorbus aucuparia – Eberesche / Vogelbeere*

Sorbus spec. – Eberesche / Mehlbeere, nicht heimische Arten / Sorten

Tilia cordata – Winter-Linde „Rancho“ oder „Roelvo“

Ulmus spec. – Ulmen, verschiedene Arten und Sorten

Außerdem sind möglich: Speierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildbirne, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

Sträucher:

Corylus avellana – Haselnuss

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Crataegus spec. – heimische Weißdorne

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa spec. – heimische Wildrosen

Rubus fruticosus - Brombeere

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa – Roter Holunder

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

5.3 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.

B. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

Aufnahme von auf landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen

1.1.2 An- und Vorbauten sind dem Hauptbaukörper deutlich unterzuordnen.

1.1.3 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergeordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

1.1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

1.1.5 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Es sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird von 0° bis 45° festgesetzt.

1.2.2 Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.2.3 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.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

3. Anlagen für die Abfallbeseitigung

Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

4. 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 KrVG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu 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 Vorerkundungsmaßnahmen.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, 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.

5. Schalltechnische Orientierungswerte

Der schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Juli 2023 beträgt für:

Urbanes Gebiet tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

6. Immissionsschutz

Der Deutsche Bahn AG weist grundsätzlich darauf hin, dass keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

C. HINWEISE

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:

Bei Erarbeiten 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.

2. 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 kontaminiertes 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.

3. Artenschutz

Bäume und Gebäude sind vor der Fällung bzw. dem Abriss u. Umbau von fachkundigem Personal (z.B. Biologe/Biologin mit vertieften faunistischen Kenntnissen, oder nach Abstimmung mit der uNB durch eine andere fachkundige Person) auf Vorkommen und Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen.

Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen sowie das Abriss- oder Fälldatum mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

4. Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften - Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

5. Stellplatz- und Garagensatzung:

Es ist die jeweils gültige Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Würth am Main anzuwenden.

6. Plangrundlage:

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

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 10.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Bahnhof-Teil 1“ 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.2024 bis einschließlich xx.xx.2024.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x 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 ____202x den Bebauungsplan „Bahnhof - Teil 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____202x 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.202x mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ____202x identisch ist.

Würth, den (Siegel)

(Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____202x gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder-mans 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 Mittlenberg
Aufstellung eines Bebauungsplans
"Bahnhof - Teil 1"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Vorentwurf	Gez.	Ges.	Datum 31.08.2024	Geändert	Geändert
------------------	----------------------------	------	------	---------------------	----------	----------