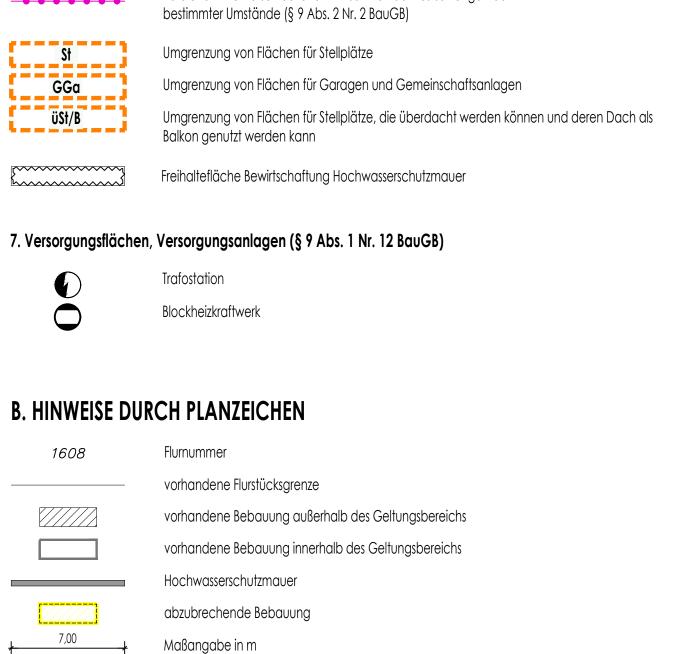


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO) max. zulässige Grundfläche in m² Gebäude mit IV Geschossen, max. Wandhöhe: 13,0 m Gebäude mit III Geschossen, max. Wandhöhe: 10,5 m Gebäude mit II Geschossen und Sockel, max. Wandhöhe: 8,0 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



Wasserfläche (nicht eingemessen)

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 erfeilt hat, schaltet sich in den Bauteldern 1 bis 4 das Baurecht der Umsetzungsphase 2 gemaß

Festsetzungen der Umsetzungsphase 1: Baufelder 1 und 2 werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, mit folgenden Nutzungen: Baufeld 1: Wohn- sowie Büronutzung

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:

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

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 Nachweis zu erbringen.

Baufeld 7 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Planeinschrieb auf.

Die in der Planzeichnung mit MU bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet

sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für

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 vorhandene, in den Bauunterlagen dargestellte Gelände + oder - zulässige Abgrabungen oder Auffüllungen.

max. zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Anzahl an Geschossen.

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 ausgenutzt wird.

Baufeld 7: Zulässig ist nur ein Einzelbaukörper.

Baufeld 6: Die Baugrenze zum Innenhof hin darf für einen Laubengang überschritten werden. Dieser muss in Richtung

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

Planstraße B min. 1,00 m von der Gebäudeflucht der Baulinie in Richtung Baufeld 7 zurückspringen.

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

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

Mindestens 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nach Baumaßnahmen gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.

Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist bei Baumaßnahmen ein Laubbaum zu pflanzen.

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

Schottergärten und Folien sind nicht zulässig. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser muss in einem Grünbeet von mindestens 50 cm Breite und der Tiefe der anliegenden Stellplätze stehen. Stellplätze sind mit Bäumen und Grünbeeten zu gliedern. Die Unterbauung der Stellplätze mit Substraten ist zulässig.

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

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 beeinträchtigt werden.

Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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 Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB *	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. In der Anlage 5.2 des Berichts ist der Verkehrslärm gesamt zur Nachtzeit dargestellt. Bei einem Beurteilungspegel vor

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 bemessen.

9. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der nachgewiesenen, schädlichen Bodenveränderungen sind sämtliche Erdarbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Für Erdaushub- und Bodenarbeiten ist eine rasterförmige Beprobung gemäß Vorschlag eines Gutachters unter Berücksichtigung der Regelungen nach LAGA PN98 durchzuführen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend der Deklaration fachgerecht zu entsorgen. In unversiegelten Bereichen, in denen potenziell Kinder spielen können, ist ein Bodenaustausch bzw. Oberbodenauftrag in Grabtiefe von Kindern entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Büros GGC

10. Hochwasserschutz Die unter II. A. 6. mit Planzeichen festgesetzten Flächen zur Freihaltung Bewirtschaftung Hochwasserschutzmauer sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und es ist jederzeit eine Zufahrt zu ermöglichen.

Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH vom 23.01.2024 vorzunehmen.

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 sind über Art 6. Abs.1 Satz 3 und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gedeckt. Eine ausreichende Belichtung wird durch die unmittelbar angrenzenden, zurücktretenden Baukörper gewährleistet.

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. Hier sind auch Sheddächer zulässig.

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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 23b sind sämtliche Dächer zu mindestens 80% der Fläche mit mindestens 10 cm Substrat und einer extensiven Begrünung zu versehen oder mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Sheddächer. Unter den Flächen mit Energieerzeugungsanlagen muss keine Begrünung erfolgen. Sie können als Grünfläche angerechnet werden. Beispiel: Bei einer Dachfläche von 100 m² ist die Festsetzung erfüllt, wenn 40 m² begrünt und 40 m² mit Photovoltaikanlagen bedeckt sind. 20 m² sind in diesem Fall ohne Begrünung oder Energieerzeugungsanlagen möglich.

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 gilt: Die Farbgestaltung der Fassaden muss sich in den Bereichen Beige-Grau-Ocker bewegen. Das Erdgeschoss ist durch einen hellen grauen Putz mit Besenstrichstruktur von den Obergeschossen, die mit Filzputz und im Farbton Beige gestaltet werden, abzusetzen. Um die Fenster in den beiden Obergeschossen sind Putzfaschen mit glattem Putz in der Farbe des Erdgeschosses herzustellen. Die Wände der Stirnseiten des Gebäudes (zu Landstraße, Wiesenweg und Planstraße D), müssen vollflächig, außer vor Verglasungen, begrünt werden. 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. Befreiungen hiervon sind unzulässig.

2.5 Stellplätze in Gebäuden:

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 zulässig, wenn sie geschlossene Außenwände haben oder solche, die einen geschlossenen Eindruck erzeugen, wie dicht angeordete Lamellen oder Mauerwerk mit Lüftungsöffnungen. Unberührt davon sind Öffnungen für die Ein- und Ausfahrt und zur Belüftung. Bei Ein- und Ausfahröffnungen zu Stellplätzen sind Tore unzulässig.

Die Ein- und Ausfahröffnungen sind auf ein erschließungstechnisches Minimum zu beschränken. Der geschlossene Eindruck der Fassade ist zu wahren. Eine Reihung von Ein - und Ausfahrten ist unzulässig. Im Baufenster MU 13 dürfen im Erdgeschoss nur Stellplätze errichtet werden. Hierbei sind zur Straße keine Tore oder Abschlüsse erforderlich.

Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen:

Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln, verputzte Mauern, Zäune aus vertikalen Holzlamellen, Stahlgitterzäune und Zäune und Einfriedungen aus Stabstählen, Maschendrahtzäune, und Edelstahlgeflechte. Alle anderen Materialien sind unzulässig, insbesondere Kunststoffverkleidungen jeder Art oder flächige, kaum unterteilte Metallverkleidungen wie Trapezbleche, Wellbleche oder Wellplatten jeglicher Art oder Kunststoffgeflechte in Metallzäunen.

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

V. HINWEISE DURCH TEXT

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 für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

2. Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen.

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

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

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

Abfallwirtschaft/Altlasten/Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731, sowie DIN 18915 zu beachten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). 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

4. Wasserstraßenüberwachung 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 die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Der Main am Rand des Planungsgebiets ist eine Bundeswasserstraße. Die durch den Betrieb und den Unterhalt der Mains anfallenden (Schall-)Emissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

Leitungen im Plangebiet

Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude, welches als GAS-Ubergabestation 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 aus. Das verbliebene Rohr wird bei einer Außerbetriebnahme gespült. Vor Erdarbeiten sind Spartenauskünfte bei der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen. (Derzeitiger Link:

https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html). Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung 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, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesondertes Verfahren zur wasserschutzrechtlichen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach

und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Wörth a. Main hat in seiner Sitzung vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich
- 2. Zu dem Entwurf der 1. Anderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplans "Schlossquartier" in der Fassung vom XX.XX.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Stadt Wörth am Main hat mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungs-Grünordnungsplan "Schlossquartier'" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung beschlossen.

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss für die 1. Anderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier" wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsund Grünordnungsplans "Schlossquartier" ist damit in Kraft getreten.

Wörth am Main, den

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

STADT WORTH AM MAIN LANDKREIS MILTENBERG

1. Anderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossquartier"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht

STADT WÖRTH A. MAIN, VERTRETEN DURCH ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523 ANDREAS FATH-HALBIG, 1. BÜRGERMEISTER

PRÜFUNG 07.10.2025 DATUM B. Müller PROJEKT - NR. 2025-18 BEARBEITER JP DATEI - BLATT