

Sanderau 11

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Quartier Sander-Eck“

Stand: 12.02.2024

4. Textliche Festsetzungen

4.1. Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Sander-Eck“ (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.

4.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

4.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 0,9 zulässig, sofern der die Kappungsgrenze von 0,8 überschreitende Anteil gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.8.2.6 begründet wird.

4.3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

4.4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig. Durch Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 2,60 m zulässig.

4.5. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Tiefgaragen nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend hiervon sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende Nebenanlagen zulässig:

| MU 1 | MU 2 und MU 3 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Spielgeräte • Sitzbänke • Fahrradbügel | <ul style="list-style-type: none"> • Spielgeräte • Sitzbänke • Fahrradbügel • Flächen für Abfallsammelanlagen • Gartenhäuser |

Nebenanlagen, die der Nutzung der Tiefgarage dienen, sind innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in MU 1 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.7.9 zu überdachen sowie in MU 3 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.7.11 einzuhausen.

4.6. **Geförderter Wohnraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Mindestens 30 % der innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 zu errichtenden Wohneinheiten und gleichzeitig mindestens 30 % der Geschossfläche müssen den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

4.7. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.7.1. **Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)**

4.7.1.1. **Schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen

der in der Abbildung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.



Abb. 1: Schallschutzmaßnahmen SM 1: Schallschutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume, maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

4.7.1.2. Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Unterrichtsräumen, Büroräumen, Praxisräumen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der Abbildung 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

| | |
|-------------------------------|--|
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches; |
| L_a | der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 |

Mindestens einzuhalten sind:

| | |
|------------------------------|---|
| $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; |
| $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. |

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 -2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

4.7.2. Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 3 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 2“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 in Wohnungen, die zum Schlafen dienen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Festsetzung Ziffer 4.7.1.3 zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass vor einem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

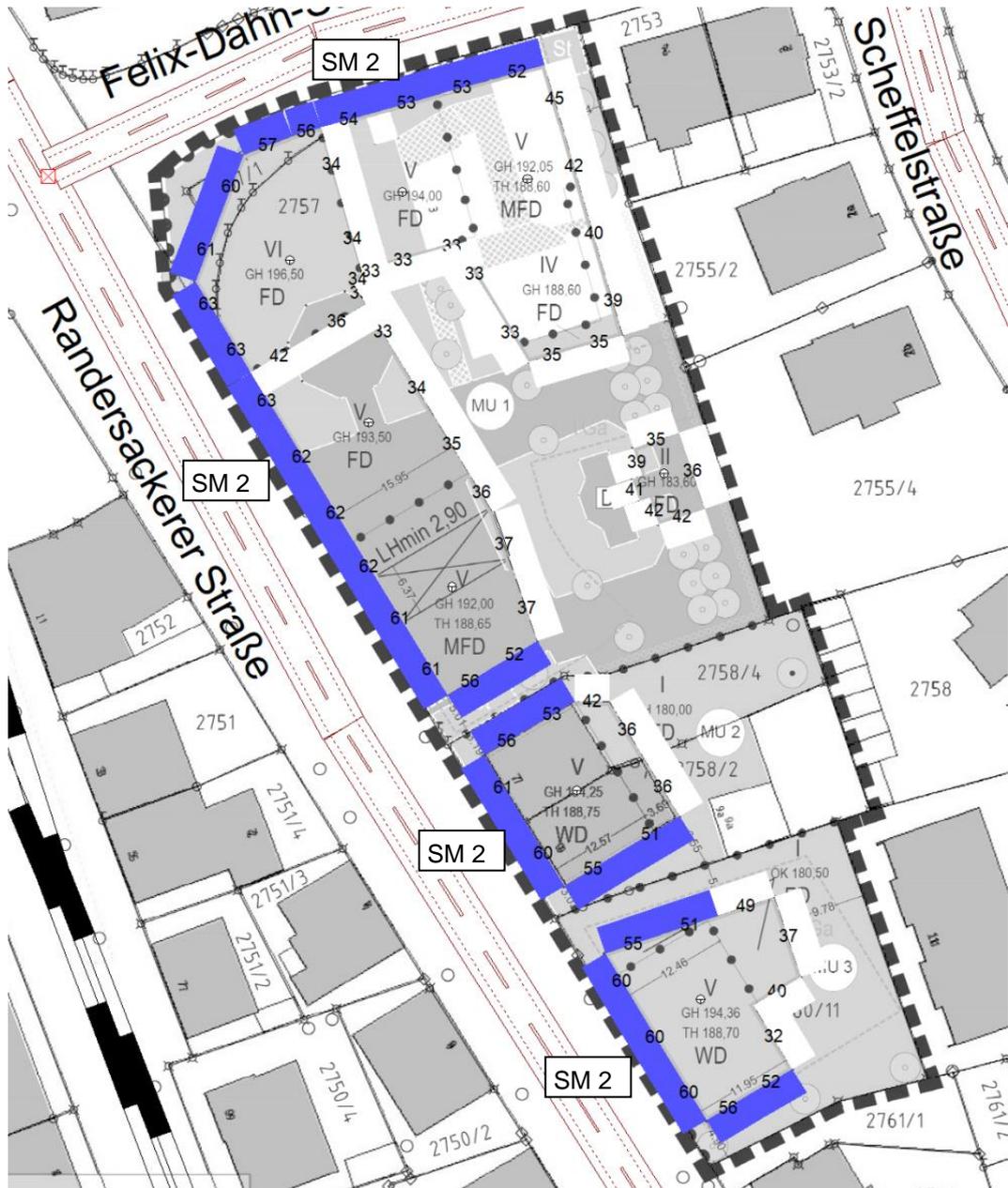


Abb. 3: Schallschutzmaßnahmen SM 2

4.7.3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 3)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 3“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet
oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

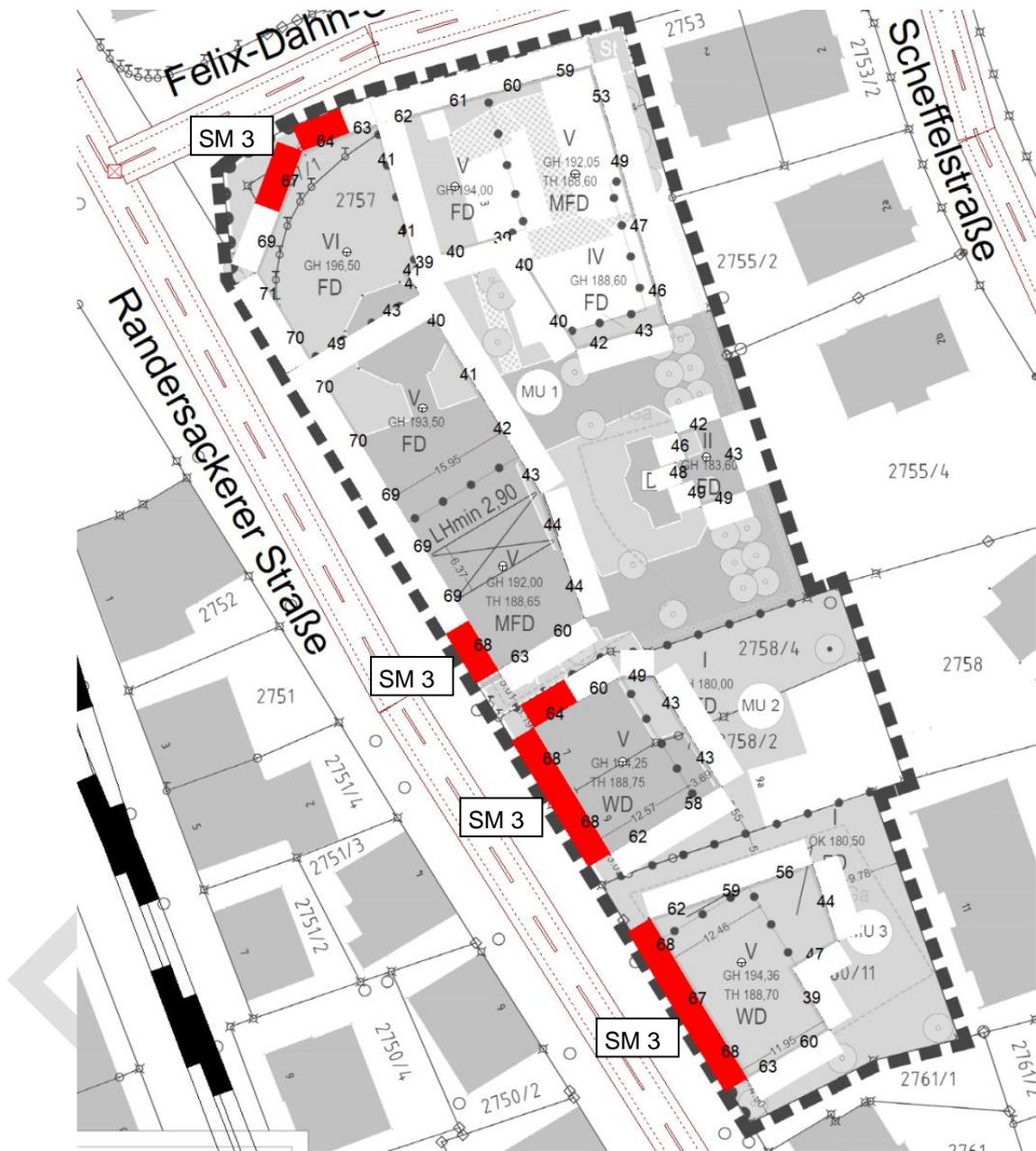


Abb. 4: Schallschutzmaßnahmen SM 3

4.7.4. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 4)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 5 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 4“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Wintergarten, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffentbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

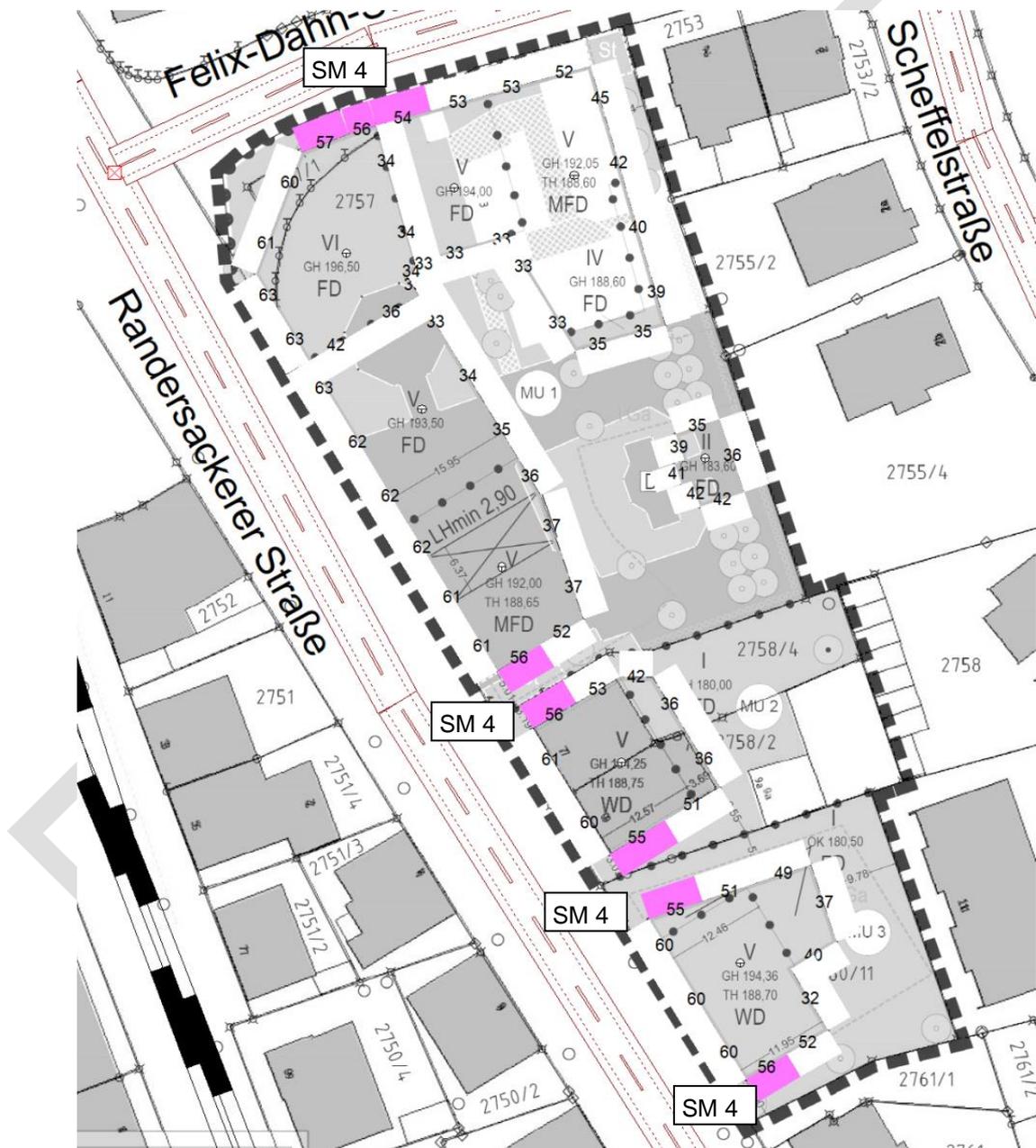


Abb. 5: Schallschutzmaßnahmen SM 4

4.7.5. Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM 5)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 6 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 5“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 69 dB(A) nicht überschreitet; überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 64 dB(A) gilt Ziffer 4.7.3 der textlichen Festsetzung.



Abb. 6: Schallschutzmaßnahmen SM 5

4.7.6. Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM 6)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 7 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 6“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, sind zu öffnende Fenster von

Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffentbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand vor der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

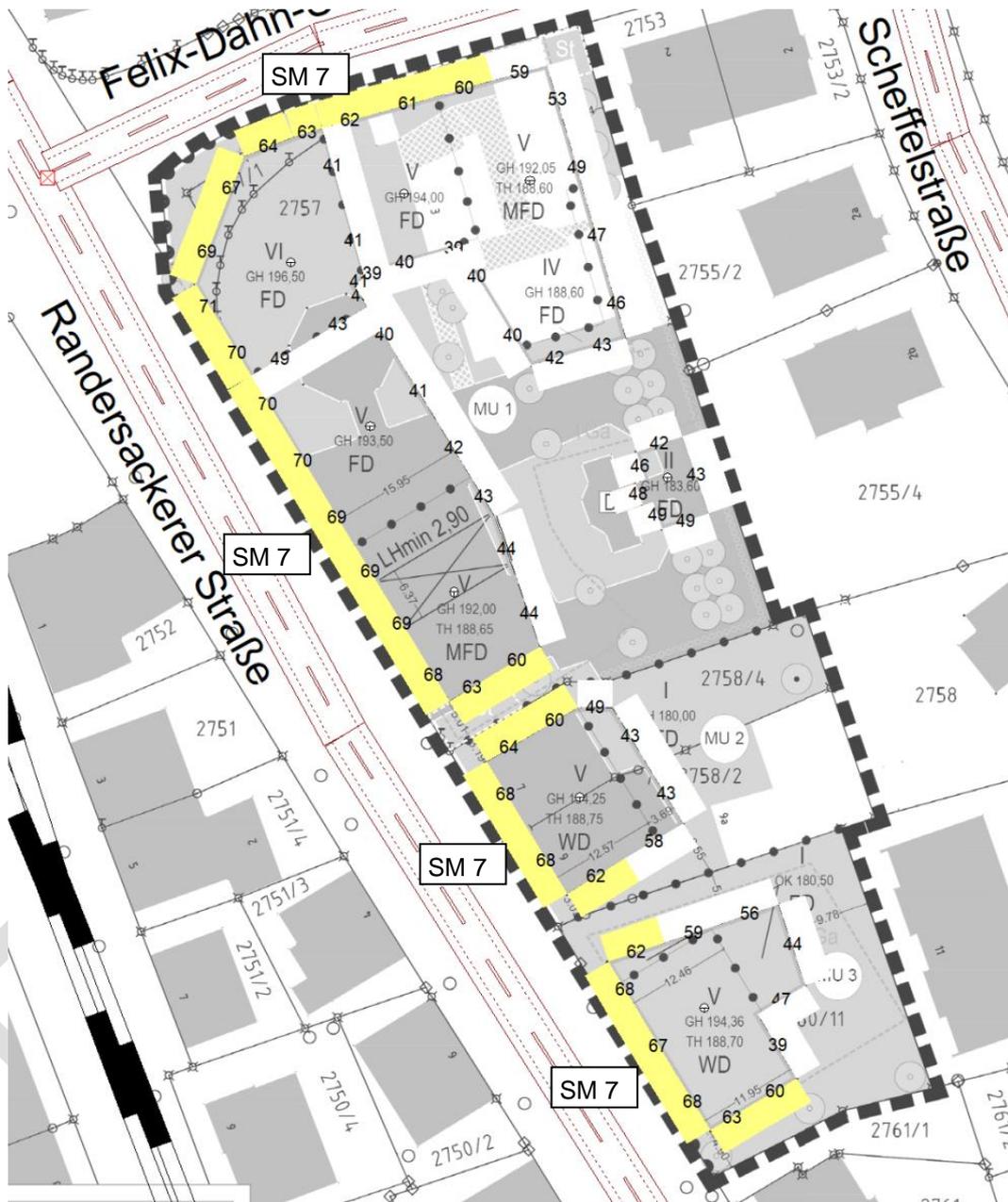


Abb. 8: Schallschutzmaßnahmen SM 7

4.7.8. Schutz der Außenfläche der Kindertagesstätte (Schallschutzmaßnahme SM 8)

Die Außenfläche einer Kindertagesstätte ist nur auf Flächen zulässig, auf denen in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Wird zur Einhaltung dieses Werts eine Schallschutzeinrichtung erforderlich, ist diese mit einer Schalldämmung DLR nach DIN EN 1793-2:2019-05 von mindestens 25 dB und mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über der Oberkante der angrenzenden Freifläche der Kindertagesstätte auszubilden.

4.7.9. Überdachung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 1 (Schallschutzmaßnahme SM 9)

Innerhalb des in nachfolgender Abbildung 9 mit „SM 9“ gekennzeichneten Bereichs ist die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in MU 1 mit einer geschlossenen Überdachung zu versehen. Die Überdachung ist fugenlos an die Gebäudefassade und die Einhausung der Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 gemäß der Ziffer 4.7.10 der textlichen Festsetzung (Schallschutzmaßnahme SM 10) anzuschließen. Das Material für Überdachung muss mindestens ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'_w von 25 dB aufweisen. Die Unterseite der Überdachung sowie die Innendecke oder die Seitenwände der Tiefgaragenrampe bis zum südlichen Ende der Rampe sind mit höchstabsorbierenden Akustik-Deckenplatten zu belegen (Schallabsorptionsgruppe A3 (EN 1793-1:1997), Schallabsorptionsgrad $\alpha_w > 0.80$, Schallabsorption $DL_A > 8$ dB nach DIN EN 1793-1:2017-07).

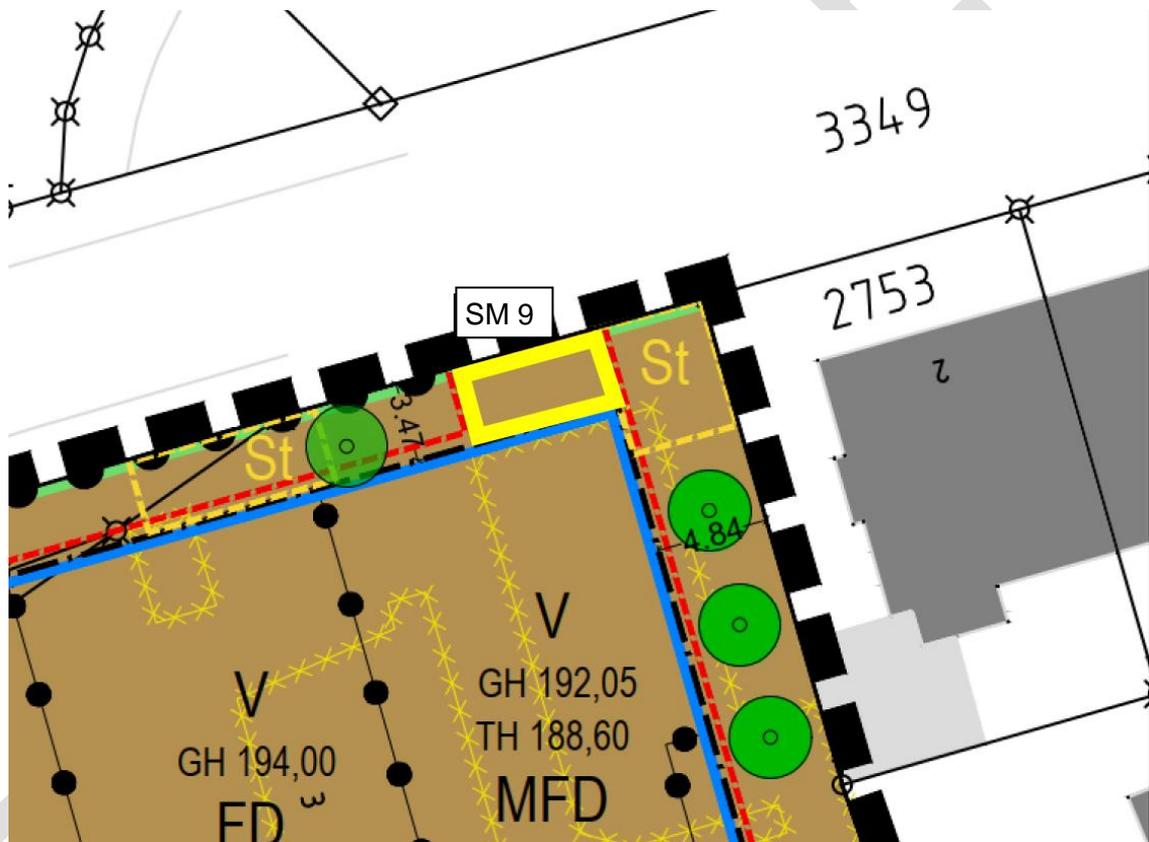


Abb. 9: Schallschutzmaßnahme SM 9

4.7.10. Einhausung der oberirdischen Car-Sharing-Stellplätze in MU 1 (Schallschutzmaßnahme SM 10)

Innerhalb des in nachfolgender Abbildung 10 mit „SM 10“ gekennzeichneten Bereichs, sind die festgesetzten oberirdischen Stellplätze in MU 1 mit einer Einhausung zu versehen. Diese umfasst eine geschlossene Decke, eine geschlossene Rückseite sowie eine geschlossene Seitenwand auf der Ostseite der Stellplätze. Die Mindestlänge der Seitenwand an der Ostseite muss 3,7 m, gemessen von der Rückseite der Einhausung, betragen. Die Rückseite und die östliche Seitenwand der Einhausung sind fugenlos an die Überdachung anzuschließen. Die Überdachung ist fugenlos an die Überdachung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 1 gemäß der Ziffer 4.7.9 der textlichen Festsetzung (Schallschutzmaßnahme SM 9) anzuschließen. Die Schalldämmung DL_R nach DIN EN 1793 2:2019-05 der Wände und des Dachs hat mindestens 25 dB zu

betragen. Die Unterseite der Überdachung ist mit höchstabsorbierenden Akustik-Deckenplatten zu belegen (Schallabsorptionsgruppe A3 (EN 1793-1:1997), Schallabsorptionsgrad $\alpha_w > 0.80$, Schallabsorption DLA > 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07).

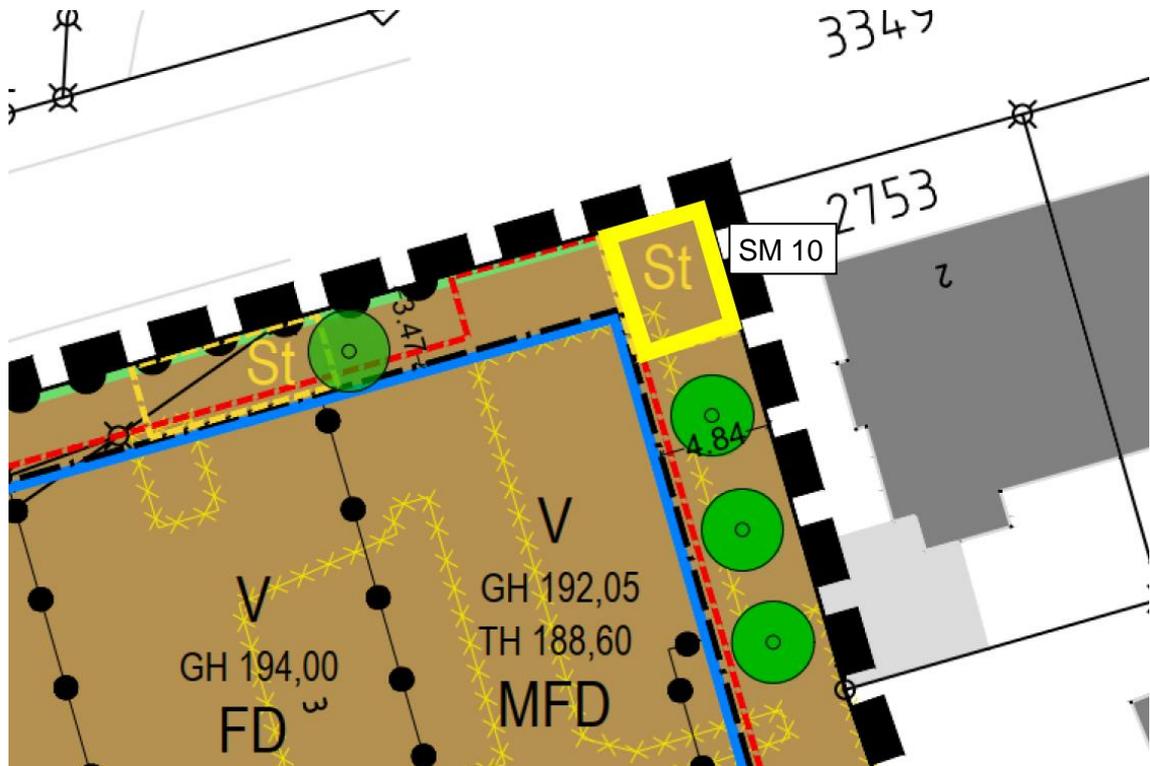


Abb. 10: Schallschutzmaßnahme SM 10

4.7.11. Einhausung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in MU 3 (Schallschutzmaßnahme SM 11)

Innerhalb des in nachfolgender Abbildung 11 mit „SM 11“ gekennzeichneten Bereichs, ist die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in MU 3 mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Die Zufahrtsöffnung ist hiervon ausgenommen. Die Einhausung ist fugenlos an die Gebäudefassade anzuschließen. Das Material der Einhausung muss mindestens ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'_w von 25 dB aufweisen. Die Unterseite der Innendecke oder die Seitenwände der Einhausung bis zum östlichen Ende der Rampe mit höchstabsorbierenden Akustik-Deckenplatten zu belegen (Schallabsorptionsgruppe A3 (EN 1793-1:1997), Schallabsorptionsgrad $\alpha_w > 0.80$, Schallabsorption DLA > 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07).

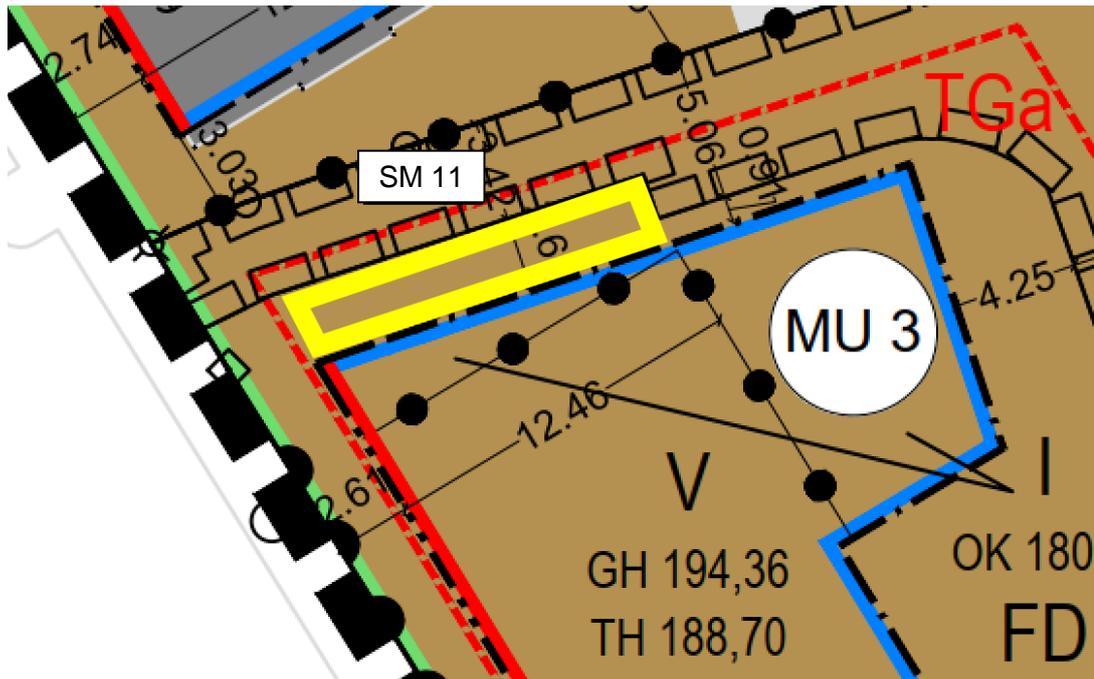


Abb. 11: Schallschutzmaßnahme SM 11

4.7.12. Berechnungen nach Nr. 4.7.1.3 bis 4.7.8 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach den Nrn. 4.7.1.3 bis 4.7.8 der textlichen Festsetzungen sind im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

Bei den Berechnungen nach Nr. 4.7.1.3, 4.7.3 Nr. 1, 4.7.4 Nr. 1, 4.7.5, 4.7.6 dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Prallscheiben vor zu öffnenden Fenstern dürfen bei den Berechnungen nicht berücksichtigt werden.

Der Beurteilungspegel des Verkehrslärms ist durch die energetische Addition des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms, berechnet nach RLS-19, und des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms, berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014, zu ermitteln.

4.8. Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

4.8.1. Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

4.8.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.8.2.1. Anzahl der Baumpflanzungen

In MU 1 und MU 3 ist pro zeichnerisch festgesetztem Pflanzgebot (Planzeichen) ein standortgerechter Laubbaum mit einer zulässigen Abweichung vom festgesetzten Standort bis maximal 3,00 m, zu pflanzen. Hiervon sind

- in MU 1 mindestens ein Baum als Baum I. Wuchsordnung und mindestens 11 Bäume als Bäume II. Wuchsordnung sowie 19 Bäume als Bäume III. Ordnung

- in MU 3 mindestens ein Baum als Baum II. Wuchsordnung sowie zwei Bäume als Bäume III. Ordnung zu pflanzen.

Im MU 2 ist pro voller 300 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum I. Wuchsordnung oder pro voller 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden Bäume einzurechnen, sofern diese mindestens den Anforderungen an Art und Qualität gem. den Festsetzungen Ziffer 4.8.4.1 und 4.8.4.2 entsprechen.

4.8.2.2. Baumpflanzungen in befestigten Flächen

Baumstandorte in befestigten und unterbauten Flächen sind mit offenen Baumscheiben von mindestens 6 m² und Pflanzgruben mit speziellem durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mindestens 12 m³ anzulegen.

4.8.2.3. Anpflanzung von Sträuchern

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sind mindestens 20 % der auf dem Baugrundstück dauerhaft herzustellenden Grünfläche (siehe 4.8.1) mit Sträuchern zu begrünen.

4.8.2.4. Dachbegrünung

Flachdächer ab 10,00 m² Grundfläche sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 10 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für zulässige, technisch notwendige Aufbauten gem. Ziffer 5.1.2.

4.8.2.5. Vertikalbegrünung

In MU 1 ist an der im Bestand vorhandenen Stützwand zu den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken sowie an der nach Südosten orientierten Fassade des südlichen Gebäudeteils auf einer Länge von mindestens 4,00 m eine fachgerecht angelegte Vertikalbegrünung vorzusehen und diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe hat pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m² zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat pro Standort mindestens 1,00 m³ zu umfassen und muss mindestens 0,50 m tief sein.

4.8.2.6. Begrünung von Tiefgaragen

Nicht durch bauliche Anlagen überbaute Tiefgaragen sind zu begrünen. Dabei ist folgende Bodenüberdeckung in Abhängigkeit der Bepflanzung mindestens herzustellen:

- 40 cm bei Verwendung von mittelhohen Stauden und Sträuchern (0,5 - 1,5 m Endwuchshöhe)
- 60 cm bei Verwendung von großen Sträuchern (1,5 - 5 m Endwuchshöhe)
- 100 cm auf einer Fläche von 12 m² pro Baum bei Pflanzung von Bäumen (II. oder III. Wuchsordnung)

4.8.2.7. Begrünung von Vorgartenbereichen

Die Flächen zwischen den festgesetzten Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie sind zu begrünen und mit mittelhohen Stauden zu bepflanzen (0,5-1,5 m Endwuchshöhe), sofern diese nicht auf maximal 50 % der Vorgartenfläche für Wege, Zugänge, Zufahrten oder technische Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte, benötigt werden.

4.8.3. Erhaltung von Bäumen

Der durch Planzeichen festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Beschädigung ist dieser fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bestand ist durch Nachpflanzung gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu ersetzen. Aus vegetationstechnischen Gründen ist dabei eine Abweichung um bis zu 5 m vom Standort zulässig.

4.8.4. Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

4.8.4.1. Artenauswahl

Für die Anpflanzung von Bäumen sind bevorzugt heimische, standortgerechte sowie ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden.

4.8.4.2. Pflanzqualität

Die vorgegebenen Größen der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Für die Realisierung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume I. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v, 18-20 cm Stammumfang
- Laubbäume II. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v, 16-18 cm Stammumfang
- Laubbäume III. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v, 14-18 cm Stammumfang
- Sträucher: mindestens 2 x v, Höhe 60-100 cm
- Sträucher als Solitärgehölze: mindestens als SOL 3 x v mit Drahtballierung, Höhe 150-200 cm
- Großsträucher und Solitärgehölze: mindestens als SOL 3 x v., mit Drahtballierung, Höhe 250-300 cm

4.8.4.3. Nachpflanzungspflicht

Abgängige Pflanzungen, die nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten, sind zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4, 5, 6 BayBO)

5.1.1. Dachform

Flachdächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Walmdächer sowie der geneigte Dachbereich von Mansardflachdächern sind mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zulässig. Hiervon abweichend ist im Urbanen Gebiet MU 1, in dem Gebäudeteil an der Felix-Dahn-Straße mit einer festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 192,00 m ü. NHN entlang der östlichen und südlichen Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und der zum Innenhof orientierten Baugrenze eine Dachneigung bis 76° zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in dem Gebäudeteil an der Randersackerer Straße mit einer festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 193,50 m ü. NHN das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei gilt, dass das Staffelgeschoss an der

nordöstlichen und südwestlichen Außenwand mit einem Rücksprung zur Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses von mindestens 1,20 m ausgebildet werden muss.

5.1.2. Dachaufbauten

Bei der Ausbildung von Flachdächern bzw. den als Flachdach ausgeführten Flächen von Mansardflachdächern auf Hauptanlagen sind die Attika und technische Aufbauten, wie z.B. offen gestaltete Absturzsicherungen, Lüftungen, Abgas- / Abluftrohre, Aus- tritte, Aufzugsüberfahrten, Lichtöffnungen, solarthermische Anlagen und Photovoltaik- anlagen, bis zu einer Gesamtfläche von max. 30% der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die technischen Aufbauten werden auf eine maximale Bauteilhöhe, gemessen ab der Oberkante der Dachabdichtung, von 2,0 m beschränkt. Überschreitungen dieser Höhenbegrenzung können aufgrund von feuertechnischen Anforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Dachaufbauten sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Werden die solarthermischen An- lagen und Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung gem. 4.8.2.4 kombiniert, sind diese auf der gesamten Fläche des Flachdachs zulässig.

Auf geneigten Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zuläs- sig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen. Dabei ist zu gewährleisten, dass durch die Anordnung der sichtbaren Bauteile der Gesamteindruck des Daches nicht nachteilig verändert wird. Auf Dächern von Gauben sind solarthermi- sche Anlagen und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten (z.B. Loggien) einer Dach- seite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Die Traufkante darf nicht unter- brochen werden.

5.1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Bereich des Erdgeschos- ses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 4,00 m über der Geländeoberfläche, an Fassadenseiten zulässig, die zur öffent- lichen Verkehrsfläche orientiert sind.

Werbeanlagen sind flach an den Fassaden bzw. Verglasungen anzubringen. Außenlie- gende Werbeanlagen an Fassaden sind oberhalb von Verglasungen anzubringen. Werbeanlagen an Verglasungen sind hinter der Verglasung anzubringen.

Werbeanlagen mit grellem, bewegtem und wechselndem Licht sowie Projektionen und sich bewegende Anlagen sind unzulässig.

Je Fassadenseite und Nutzer ist eine außenliegende Werbeanlage zulässig. Darüber hinaus ist ein außenliegender nutzerunabhängiger Schriftzug (Quartiersbezeichnung „Sander-Eck“) nach den Vorgaben dieser Festsetzung zulässig.

Folgende Größen für außenliegende Werbeanlagen an Fassaden dürfen nicht über- schritten werden:

- Höhe: 0,50 m, Breite: Fensterbreite oder maximal 3,00 m als Einzelbuchstaben (Hinterleuchtung zulässig)
- Gesamtgröße maximal 1,5 m²

Folgende Größen für innenliegende Werbeanlagen hinter Verglasungen dürfen nicht überschritten werden:

- maximal 50 % der verglasten Fläche als Einzelbuchstaben (nicht selbstleuchtend)
- Gesamtgröße maximal 1,5 m²

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

5.1.4. Einfriedungen

Einfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, die nutzungsbedingt, z.B. durch Anlagen zur Kinderbetreuung, aus sicherheitstechnischen Gründen oder aus Gründen des Immissions-schutzes zwingend erforderlich sind. Die gem. Ziffer 4.7.8 erforderliche Schallschutzmaßnahme SM 8 (Schutz der Außenfläche der Kindertagesstätte) darf eine maximale Höhe von 2,8 m aufweisen. Bezugspunkt für die maximale Höhe der Schallschutzeinrichtung ist die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

Ansonsten sind Einfriedungen als Zaunanlagen aus Stahl und Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung oder als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,2 m zulässig.

Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen bis zu einer Höhe von mindestens 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Igel, Reptilien, Amphibien) ebenerdig passierbar sein.

Die Festsetzung gilt nicht für bestehende Mauern an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, die als Einfriedungen erhalten werden.

5.1.5. Anlagen für die Abfallbeseitigung

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, sodass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

5.2. Tiefe der Abstandsflächen

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird auf das sich ergebende Maß verkürzt, das sich bei Ausnutzung der mittels Baugrenzen und -linien festgesetzten Baufenster und der sich aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe ergebende Wandhöhe bestimmt, als die Abstandsflächen sodann auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen.

Eine Überlagerung von Abstandsflächen ist abweichend zulässig, sofern die betroffenen Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung aufweisen. Dies ist gewährleistet, wenn eine Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügt, der an einer Gebäudeseite orientiert ist, an der die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten sind.

5.3. Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

Für den geförderten Wohnungsbau ist eine Reduktion der Pkw-Stellplätze um 40 % je Wohneinheit zulässig.

Gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und § 1 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg wird abweichend festgesetzt, dass im Plangebiet

die Anzahl der nachzuweisenden Motorradstellplätze für alle Nutzungsarten um insgesamt maximal 30% sowie die Anzahl der für gewerbliche Nutzungen nachzuweisenden Pkw-Stellplätze um insgesamt maximal 50% reduziert werden kann.

Sonstige Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bleiben hiervon unberührt.

6. Textliche Hinweise

6.1. Sonstige Satzungen

Folgende Satzungen und Verordnungen der Stadt Würzburg gelten in der jeweils gültigen Fassung, wie z.B.:

- Abfallwirtschaftssatzung
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Stellplatzsatzung
- Baumschutzverordnung

6.2. Geförderter Wohnraum

Mit der Nutzungsaufnahme sind die geförderten Wohneinheiten entsprechend nachzuweisen.

6.3. Grünordnungsplanung

6.3.1. Qualitätsbestimmungen

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und technischer Regelwerke, wie beispielsweise die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Bepflanzungen, zur Größe von Pflanzgruben für Bäume in Stellplatzanlagen und zur Begrünung von Dächern und Fassaden, sind zu beachten.

Die in den textlichen Festsetzungen geforderten Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen – Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen) (2020)).

6.3.2. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

6.4. Pflanzabstände zu Leitungen

Grünflächen und Baumscheiben sind von Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich frei zu halten. In begründeten Ausnahmefällen, in denen ggf. Ver- oder Entsorgungsleitungen in Grünflächen verlegt werden müssen, sind bereits beim Einbau der Leitungen entsprechend geeignete und dauerhaft wirksame Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. u.a. DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Regelwerk, Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013).

Zwischen den geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,5 m einzuhalten (vgl. u.a. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen), Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

6.5. Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen

6.5.1. Schutz der vorhandenen Vegetation

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Grünflächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung und als Lagerplatz genutzt werden.

Im Kronen- und Wurzelbereich des zu erhaltenden Gehölzbestands sind Bauwerke, Fundamente und sonstige Flächenbefestigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig.

Die Schutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

6.5.2. Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt durchzuführen, um sicherzustellen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keine besonders und streng geschützten Tiere geschädigt oder getötet werden. Ergibt sich aufgrund der ökologischen Baubegleitung Nachweise geschützter Arten, sind kurzfristig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Würzburg entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

6.5.3. Beschränkung von Abrisszeiten

Zum Schutz von Gebäudebrütern (Vögeln) und gebäudebewohnenden Fledermäusen hat vor Abriss und Sanierungsmaßnahmen eine Begutachtung durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter zu erfolgen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Fledermäuse

Beim Vorhandensein von potenziellen Quartieren für Fledermäuse dürfen Baumaßnahmen ausschließlich zwischen dem 15. September bis 15. Oktober stattfinden. Falls Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, müssen die betroffenen Gebäude(teile) durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter geprüft werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen festzulegen.

Vögel (ggf. in Kombination mit Fledermausschutz)

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten haben Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar. zu erfolgen. Beim gleichzeitigen Vorkommen von potenziellen Winterquartieren von Fledermäusen sind zusätzlich die Vorgaben zu Fledermäusen zu beachten.

6.5.4. Gehölzfällungen und -rodungen

Nicht zu verhindernde Gehölzfällungen und -rodungen müssen außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 01. Oktober und 29. Februar stattfinden.

Bei Baumfällungen von potenziellen Höhlenhabitaten sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person mit artenschutzrechtlichem Arbeitsschwerpunkt auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

6.6. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

6.6.1. Bewertung des Vogelschlagrisikos

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen und spiegelnden Flächen an neu geplanten Fassaden / Fassadenabschnitten ist gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Das Vogelschlagrisiko ist anhand der Tabelle zur Bewertung des Vogelschlags an Glas zu prüfen (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“, Beschluss 21/01 (2021), Seiten 27 & 28). Ggf. sind bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

6.6.2. Tierfreundliche Leuchten im Außenbereich

Im Außenbereich sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung, 570 – 630 nm, 3000 – 2700 K). Deshalb sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung gebündelt und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (siehe BfN (Bundesamt für Naturschutz) Schriften 543: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, 2020).

6.6.3. Aufrechterhaltung potenzieller Nist- und Quartiersmöglichkeiten

Zur Aufrechterhaltung von potenziellen Nist- und Quartiersmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz) und potenziellen (Sommer-)Quartierstandorten für Fledermäuse wird empfohlen, an den Neubauten Nisthilfen für Vögel (3 Mauerseglerkästen und 2 Halbhöhlen) und künstliche Quartiere für Fledermäuse (2 Flachkästen) anzubringen.

6.7. Klimaschutz / -anpassung

Zur Reduzierung der thermischen Belastung wird bei der Gestaltung von Fassaden die Verwendung von hellen Farbtönen empfohlen.

6.8. Bodensicherung und Ablagerungen / Grundwasserschutz

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuheben, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt auf die DIN 18915 verwiesen.

Während der Bauphase sind Grundwasser und Boden wirksam vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern und ggf. durch zusätzliche vegetationstechnische Maßnahmen für Vegetationsflächen wiederherzustellen.

Vorhandene Asphalt-Decken im Plangebiet und auch der anfallende Bauschutt können Belastungen enthalten. Abbrucharbeiten sind daher von einem Fachgutachter zu begleiten, bei Bedarf können weitergehende Analysen notwendig sein.

6.9. Denkmalschutz

6.9.1. Baudenkmäler

Gem. Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Ensembles sowie in deren Umgebung erlaubnispflichtig.

6.9.2. Bodendenkmäler

Gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände 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.

6.10. Richtfunktrassen

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend verlaufen Richtfunkverbindungen. Vor Durchführung von Bauarbeiten ist, z.B. bei Aufstellung eines Krans, eine Abstimmung mit dem Richtfunkbetreiber durchzuführen.

6.11. DIN-Normen

Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind bei der Stadt Würzburg während der Sprechzeiten im Geschäftszimmer des Fachbereichs Stadtplanung, FA Bauleitplanung, Beim Grafeneckart 1, 3. Stock, Zimmer 25 sowie im Fachbereich Baurecht, Planvollzug, Veitshöchheimer Straße 1a, Zimmer 116 allgemein einsehbar.

6.12. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und ersetzt.