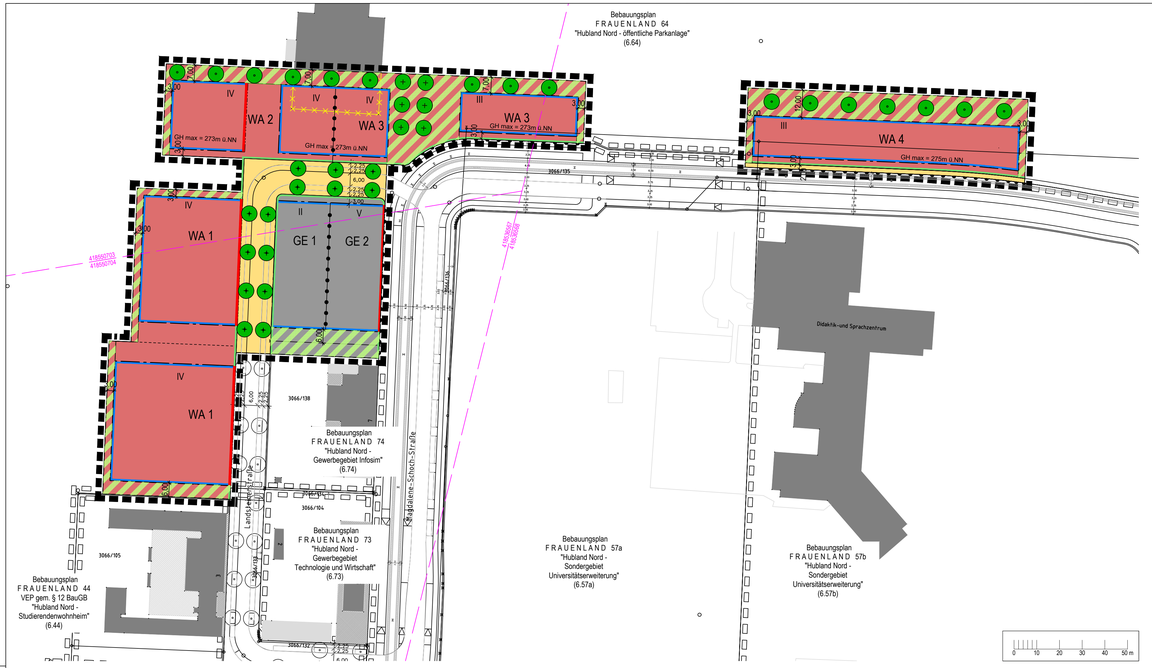

1. Zeichnerische Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 8 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z.B. 1,6 — GFZ Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. 0,4 — GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. OK Wand 6m — zulässige Wandhöhe (Außenwand) als Höchstgrenze, gemessen über natürlichem Gelände

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

z.B. GH max = 273m ü.NN — maximale Gebäudehöhe = Oberkante Attika

1.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

abzubrechendes Gebäude

1.7 Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Pflanzgebot Baum mit variabler Standortbindung
In begründeten Fällen ist Standort bis zu 10 m vom Plansymbol abweichend zulässig.

Pflanzgebot Baum mit fester Standortbindung

Zu begrünende Fläche gem. Festsetzung "3.5.2 Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke".

2. Zeichnerische Hinweise:

angrenzende Bebauungspläne

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

z.B. 4728 — Flurstücksnummer

4.02 — Maßangabe in Meter

x1856/703 — Richtfunkverbindung der Telefonica GmbH mit Angabe der Linknummer

Nutzungsschablone:
1: Art der baulichen Nutzung
2: Dachform
3: Grundflächenzahl GRZ
4: Geschossflächenzahl GFZ
5: Stellplätze
6: Gebäudehöhe

3. Textliche Festsetzungen gem. BauGB:

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

3.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Vorhaben nach § 4 BauNVO zulässig.
Nicht zulässig sind folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.1.2 80% der in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 errichteten Wohneinheiten müssen den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

3.1.3 GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind folgende zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Imbisswägen und Imbissbuden
- Tankstellen
- Werbeanlagen, die nicht am Ort der Leistung aufgestellt, bzw. angebracht werden
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlage für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

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

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

3.3 Überbaurbare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.3.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Im WA 1 müssen mindestens zwei Geschosse entlang der Baulinie errichtet werden. Bei allen weiteren Geschossen darf die Baulinie höchstens zweimal über eine Länge von 5 m unterbrochen werden.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, wie Einhausungen für Fahrräder und Mülcontainer, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

3.5 Grünflächen u. Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

3.5.1 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des Grünbestandes
Schutz der vorhandenen Vegetation. Bei allen Baumaßnahmen sind die nach dem Stand von Regel und Technik möglichen Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Vegetation fachgerecht vorzunehmen. Im Kronenbereich des zu erhaltenden Gehölzbestands sind Bauwerke, Fundamente und sonstige Flächenbefestigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig.
Schutzmaßnahmen für geplante Bäume. Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. in Parkplatzanlagen) nach dem Stand von Regel und Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen (Anfahr- und Überfahrschutz) dauerhaft zu schützen. Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen

3.5.2 Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke
Zu begrünende Flächenanteile. Durch die im Bebauungsplan für WA-Gebiete festgesetzte GRZ und die nach BauNVO § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung dürfen bis zu 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden, folglich sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung frei zu halten, als reine Grünfläche herzustellen bzw. im Bestand zu sichern und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Im GE-Gebiet dürfen durch die festgesetzte GRZ und die nach BauNVO § 19 Abs.4 zulässige Überschreitung bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden, folglich sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung frei zu halten, als reine Grünfläche herzustellen bzw. im Bestand zu sichern und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
Von dieser Regelung abweichend, sind Tiefgaragen in den als Grünflächen herzustellenden Flächenanteilen ausnahmsweise zulässig, wenn diese Tiefgaragen mit der erforderlichen Höheneinstellung und Überdeckung mit Vegetationstragschicht gem. der Festsetzung "3.5.5 Begrünung von Tiefgaragen" hergestellt werden. Unter diesen Voraussetzungen sind die Grünflächenanteile begrünter Tiefgaragen auf den Anteil der auf dem Baugrundstück herzustellenden zu begrünenden Flächenanteile anrechenbar.
Der Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.
Herstellungsfrist. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben abgeschlossen sein.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Begrünungsziele sind nach einem Zeitraum von 2 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vollumfänglich nachzuweisen. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig zu ersetzen.

3.5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Großgehölzen
Anzahl der Pflanzungen. Insgesamt sind je 200 m² der in Baugrundstücken dauerhaft herzustellenden Grünfläche (s.o.) ein standortgerechter Baum bzw. je ein Großgehölz zu pflanzen. Es ist dabei vorrangig je Plansymbol gem. den Festsetzungen durch Planzeichen ein standortgerechter Baum zu pflanzen (Anzahl ist auf die insgesamt anzupflanzenden anrechenbar).
Pflanzqualität. Die vorgegebenen Größen der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Für die Realisierung des Pflanzgebotes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbaum (groß- , mittelkronig): Hochstamm, 3 x v. 18-20
- Obstbaum: Hochstamm, 2 x v. 12-14

Artenauswahl. In Gärten und Grünanlagen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Die Artenauswahl der Straßenbäume erfolgt durch das städtische Gartenamt, in Anlehnung an die Straßenbaumliste der ständigen Leiterkonferenz beim deutschen Städtetag.

Der Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

3.5.4 Dachbegrünung
Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 20 m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 10 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen oder fachgerecht anzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Es dürfen grundsätzlich nicht mehr als 20 % der Dachfläche durch Dachaufbauten, Austritte, Fluchtwege, Belichtungsflächen oder technische Einrichtungen überbaut werden. Davon ausgenommen ist eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solaranlagen zulässig. Insgesamt müssen dabei mindestens 80 % der Dachfläche als begrünte Dachflächen (inklusive der Dachbegrünung unter ggf. vorh. aufgeständerten Solaranlagen) hergestellt werden.
Der Nachweis ist im Bauantrag prüfbar darzustellen.
Die Begrünungsmaßnahmen müssen mit der Baufertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben abgeschlossen sein.
Die Begrünungsziele (Anwuchserfolg und flächendeckende Begrünung) sind nach einem Zeitraum von 2 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vollumfänglich nachzuweisen. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig zu ersetzen.

3.5.5 Begrünung von Tiefgaragen
Flächenanteile begrünter Tiefgaragen, die vollumfänglich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grünflächen hergestellt werden, sind auf die nach Festsetzung „3.5.2 Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke" zu begrünenden Flächenanteile anrechenbar, wenn sie als Gründach und mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 30 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) hergestellt werden. Falls an diesen Stellen gem. Festsetzung durch Planzeichen Bäume zu bepflanzen sind, muss dort eine Vegetationstragschicht von mindestens 100 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) hergestellt werden.
Bei Bedarf sind fachgerechte bauliche Maßnahmen (z.B. künstliche Bewässerungseinrichtungen) herzustellen, die eine dauerhafte Vitalität der Begrünung gewährleisten.
Der Nachweis ist im Bauantrag prüfbar darzustellen.
Die Begrünungsmaßnahmen müssen mit der Baufertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben abgeschlossen sein. Die Begrünungsziele (Anwuchserfolg und flächendeckende Begrünung) sind nach einem Zeitraum von 2 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vollumfänglich nachzuweisen. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig zu ersetzen.

3.6 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB / § 1a Abs. 3 BauGB
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Methodik und detaillierte Ermittlungen zur angewandten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3.6.1 Bilanzierung des Eingriffs nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung
Für den durch die geplante bauliche Nutzung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß dem Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2.533 m² ermittelt.

3.6.2 Naturschutzfachliche Aufwertung durch Entsiegelung
Durch Maßnahmen zur dauerhaften Entsiegelung innerhalb von festgesetzten Grünflächen werden 2.752 m² der im Bestand versiegelten Flächen naturschutzfachlich aufgewertet.

3.6.3 Naturschutzfachliche Kompensationsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen
Nach Gegenrechnung der ermittelten Flächenaufwertung durch Entsiegelungs- und Extensivierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, stehen somit nach der modifizierten Eingriffsregelung zum Entwicklungsgebiet, insgesamt 219 m² für naturschutzrechtliche Eingriffe außerhalb des Bebauungsplanes im Plangebiet der BP. Flächenrunzungsplanänderung zur Gegenrechnung als Ausgleich zur Verfügung.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
Höhenunterschiede sind auf dem Grundstück selbst durch bepflanzte Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern aus Naturstein, Beton oder aus Gabionen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auszugleichen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Gewerbegebiet zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Fläche:	L_{EK} tags:	L_{EK} nachts:
GE	54 dB(A)	39 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Für die Dimensionierung sollte ein Beurteilungspegel (Schalltechnisches Gutachten Y0011053_01 vom 07.12.2017) von tags 59 dB(A), nachts 54 dB(A) zu Grunde gelegt werden. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

3.9 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen, Nieder- und Mittelspannungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

3.10 Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.10.1 Vogelschutzglas
Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnden Materialien ab einer Größe von 8 m² zusammenhängender Glasfläche einschließlich Fensterprofile, -konstruktionen und Gliederungselementen sind in geeigneter Weise umzusetzen (siehe Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012: "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht").

3.10.2 Beleuchtung
Im Außenbereich sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

4.1 Dachgestaltung
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Attika und einem maximalen Neigungswinkel von 5° zulässig.
Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit Attika zulässig.

4.2 Fassadengestaltung
Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hoch glänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind graue Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen. Sie können auch mit Hecken und Rankpflanzen eingegrünt werden.

4.3 Einfriedungen
In den allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind zur Einfriedung und Gliederung von Nutzergärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen in der zur Landsteinerstraße zugewandten Seite nicht zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Einfriedungen in der zur öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite nicht zulässig.
Einfriedungen sind durch Pflanzungen oder 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. Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

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

4.5 Überhöhte Bauteile
Im Gewerbegebiet können überhöhte / untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser oder sonstige technische Anlagen die maximale Gebäudehöhe und die maximale Anzahl an Vollgeschossen um bis zu 2,20m überschreiten. Dabei darf deren Fläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Ein Rücksprung von 3,50m von der Gebäudekante ist einzuhalten.

WA 1
Über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete Bauteile wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugüberfahrten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00m und einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10% der Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

WA 2 bis WA 4
Über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete Bauteile sind unzulässig.

4.6 Sonnenkollektoren
Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind.

5. Textliche Hinweise:

5.1 Freiflächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muss durch einen qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) erstellt sein. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen prüfbar hervorgehen.

5.2 Qualitätsbestimmungen Grünordnungsplanung
Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke, wie beispielsweise die FLL-Richtlinien für Bepflanzungen, zur Größe von Pflanzgruben für Bäume in Stellplatzanlagen und zur Begrünung von Dächern sind zu beachten. Die in den textlichen Festsetzungen geforderten Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

5.3 Abstände zu Leitungen und Leitungsschutz
Die festgesetzten Grünflächen und Baumscheiben für Baumpflanzungen sind grundsätzlich von Ver- und Entsorgungsleitungen frei zu halten. Falls aus zwingenden und nachzuweisenden Gründen Leitungen in Grünflächen verlegt werden müssen, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechend geeignete und dauerhaft wirksame Schutzmaßnahmen für Baum und Leitung vorzusehen (z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc.).
Das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist zu beachten.
Die Grünflächen für die Straßenbäume sind von Versorgungsleitungen frei zu halten.
Falls der Abstand zu den Versorgungsleitungen von mind. 2,5 m nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Versorgungsleitungen entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

5.4 Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen
Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Grünflächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung und als Lagerfläche genutzt werden.

5.5 Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz
Gehölzrodungen und -rückschnittmaßnahmen sowie Gebäudeabrisse sind auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG zu beschränken.
Die frist- und sachgerechte Durchführung von Vermeidungs- sowie festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind gem. artenschutzrechtlicher Prüfung vom 03.12.2018 durchzuführen:

V 1 Gebäudekontrolle vor Abriss (artenschutzfachliche Baubegleitung)
Vor Abriss der Gebäude ist durch einschlägig fachkundige und akademisch qualifizierte Fachleute zu prüfen, ob und wo eine Besiedlung der Gebäude durch Fledermäuse und/ oder gebäudebrütende Vogelarten vorliegt. Bei hinreichenden Hinweisen auf ein Artvorkommen sind in Absprache mit den Fachleuten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die einem möglichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG entgegenwirken.

V 2 Zeitpunkt für den Abbruch der Gebäude
Um beim Abbruch der Gebäude die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Winterruhe zu beeinträchtigen, ist der Abbruch grundsätzlich in dem Zeitraum vom 15. September bis 31. Oktober durchzuführen. Abweichungen davon sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

V 3 Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnamen
Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte.

5.6 Bodensicherung und Altablagerungen
Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Boden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.
In 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 wieder herzustellen.

5.7 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Würzburg, sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk der Stadt Würzburg abzuleiten.
Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der EWS auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist (DWA-Arbeitsblatt 138 " Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und DWA-Merkblatt 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser").

5.8 Wasserversorgung
Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung Zug um Zug mit fortschreitender Bebauung an die zentralstädtische Wasserversorgungsanlage anzuschließen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trink- und Löschwasser gesichert ist.

5.9 Grundwasserschutz
Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (z. B. wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

5.10 Denkmalschutz
Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay. Denkmalschutzgesetz sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.11 Abfallbeseitigung
Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Würzburg ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehältnisse zu sorgen. Die Standorte müssen die getrennte Erfassung mindestens von Papier, Bioabfällen, Verpackungen und Restmüll erlauben.
Für Betriebe und Büros können weitere Sammeleinrichtungen für Werbstoffe oder Schadstoffe notwendig werden.
Die Standorte dürfen nicht weiter als 15 m von der Straße entfernt sein, die von der Müllabfuhr befahren wird. Der Zugang zum Standort muss frei zugänglich sein und ohne Stufen sowie ohne gröberes Gefälle und ausreichend breit sein (im Einzelnen siehe §15 Abs.5 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Würzburg).

5.12 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)
Im Plangebiet wurden im Zuge der vorlaufenden Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Entsiegelung, Rückbau von unterirdischen Anlagen usw.) keine Anlässe oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG aufgefunden und deshalb auch keine Sanierungen im Sinne des Gesetzes durchgeführt.
Eingriffe in den Boden im Plangebiet sollen jedoch trotzdem vorsorglich durch einen Schadstoffgutachter nach § 18 BBodSchG begleitet werden.
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen bekannt werdende sowie bislang unbekannte Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt) zu melden.

5.13 Kampfmittelbeseitigung
Nach Bericht ARGE WÜKON Testfelderkundung und -räumung (Phase B) Gefährdungsabschätzung vom 6. Juni 2014, Plan 1 „Lage des Untersuchungsgebiets mit Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF)" gemäß HGR (Phase A) sind Teilflächen der Baufelder WA 1 - WA 4 im Plangebiet BPlan 65 bereits als „geräumte Flächen" dargestellt. Im Bericht ARGE WÜKON (2. Ergänzung) vom 24. Okt. 2016 Plan 2.1 werden diese Teilflächen als „Kampfmittelfreie Flächen, Grenzen nicht genau bekannt" bzw. als „ Kategorie 1" Flächen („Kampfmittelverdacht nicht bestätigt, kein weiterer Handlungsbedarf") eingestuft.

Vorsorglich wird bei Eingriff in den Boden die Begleitung der Maßnahme durch einen Feuerwerker empfohlen.

STADT WÜRZBURG

NORDEN
M = 1:1000

Frauenland 65

Bebauungsplan
"Hubland Nord - Wohn- und Gewerbegebiet an den Hublandterrassen"

für das Gebiet entlang der Landsteinerstraße nördlich des Studierendenwohnheimes, des TGZ und des Infosim und für das Gebiet nördlich der Universitätserweiterung im westlichen Teil der Gerda-Laufer-Straße.

Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2017

gez.
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht / Main-Post u. Volksblatt vom 21.07.2017 / Nr. 166

Auslegungsbeschluss vom 11.04.2019

Ortsüblich bekannt gemacht / Main-Post u. Volksblatt vom 24.04.2019 / Nr. 95
Auslegung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB vom 06.05.2019 mit 07.06.2019

gez.
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss vom 26.09.2019

(Siegel)

gez.
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 30.09.2019

(Siegel)

gez.
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht / Main-Post u. Volksblatt vom 18.10.2019 / Nr. 241
und somit gem. § 10 BauGB in Kraft getreten

Würzburg, **08.03.2019, erg. 03.07.2019** Baureferat / FA Bauleitplanung	Sachbearbeiter: Timo Jäger (BPl) Zeichner: Alexandra Benkert, Svenja Juárez Sánchez	angelegt am: 08.09.2017 DFK-Stand: April 2018 (594 x 1135)	Plannummer: **6.65**

öffentlich