

Bebauungsplan Nr. W 6a - 1. Änderung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan"

M 1:500



Erklärung der Planzeichen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANHARFE	SO Gesundheitliche Einrichtungen	
I - VI	11,5	Art der baulichen Nutzungen
g	DN 0-48°	Zahl der Vollgeschosse
		Baumassenzahl
		Bauweise
		Dachneigung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO
Sondergebiet "Gesundheitliche Einrichtungen" (§ 11 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I - VI
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

KG
Kellergeschoss

11,5
Baumassenzahl

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g
geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●
Anpflanzen von Bäumen und Baumgruppen mit etwaiger Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

●
Erhalt von Bäumen und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

○
Fällung von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

▲
Ein- und Ausfahrt

HINWEISE

3651
Flurstück mit Flurstücksnummer

Gebäude im Bestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

Gebäude im Bestand (innerhalb des Geltungsbereiches)

Firnstrichung

Bezugspfeil Planharfe

○
Erhalt von Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches

Planungsrechtliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet "Gesundheitliche Einrichtungen" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für

 - Krankenhaus,
 - Arztpraxen,
 - sonstige, der Gesundheit dienenden Nutzungen und Anlagen, gesundheitsnahes Gewerbe und schulische Einrichtungen für den Gesundheitsbedarf.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO festgesetzt durch
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. § 20 BauNVO,
 - Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO.
 - In Teilbereichen gelten die durch Planeintrag festgesetzten Geschosshöhen (als Höchstmaß).
 - Keller- und Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO darstellen, sind ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) zulässig (Art. 83 Abs. 7 BayBO).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im Plangebiet ist die geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch
 - Baulinien gem. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO,
 - Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 9 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.
 - Die festgesetzten Baumneupflanzungen müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: Hochstamm, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.
Artenliste:
 - Baumhasel (Corylus colurna),
 - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'),
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium 'Plena').
 - Die nicht überbaubaren sowie die unterbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, komplett zu begrünen, intensiv grünerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl hat mit standortgerechten Baum-, Strauch- und Stauden-Arten/-Sorten zu erfolgen; Rasenflächen dürfen einen max. Anteil von 50 % an der Gesamtbegrünung besitzen. Der Nadelgehölzanteil darf an der Gesamtbegrünung maximal 5 % betragen.
Artenliste standortgerechter Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung:
 - Spitzahorn (Acer platanoides),
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
 - Pottdulzende Rosskastanie (Aesculus x carnea),
 - Hainbuche (Carpinus betulus),
 - Baumhasel (Corylus colurna),
 - Vogelkirsche (Prunus avium),
 - Mehlschere (Sorbus aria),
 - Eberesche (Sorbus aucuparia),
 - Schwedische Mehlschere (Sorbus intermedia),
 - Winterlinde (Tilia cordata),
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos).
 - Flachdächer sind intensiv zu begrünen.
 - Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen von über 100 m² Fassadenfläche sind dauerhaft mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.
Artenliste:
 - Waldrebe (Clematis vitalba),
 - Efeu (Hedera helix),
 - Gelbblatt (Lonicera in Sorten),
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia),
 - Jungfernnrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'),
 - Kletterrosen (Rosa in Sorten),
 - Wein (Vitis vinifera),
 - Blauregen (Wisteria sinensis).
 - Bäume, soweit sie unter die städtische Baumschutzverordnung fallen und gem. Planzeichen entfernt werden können, dürfen nur gefällt werden, wenn sie durch Baumaßnahmen tatsächlich betroffen sind und gem. städtischer Baumschutzverordnung Ersatz geschaffen werden kann.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zur Minderung von Verkehrslärmwirkungen, die von dem Kfz-Verkehr auf dem Straßenzug Röhrenstraße / Röhrenstraße (Spitalspange) ausgehen, Aufenthaltsräume nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

 - Besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Bettenräume) sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass deren Fenster und Türen in den Außenwänden nicht zum Straßenzug hinweisen, sondern zur straßenabgewandten Seite liegen (z.B. Laubengang).
 - Die zum Straßenzug hinzugehenden vorderen und seitlichen Außenflächen sind schalltechnisch so auszubilden, dass sie für die dahinterliegenden Räume, je nach Nutzungsart, den zu zugehörigen Schallschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4109) erfüllen.
- Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe gesonderte Anlage).

Örtliche Bauvorschriften

- ### BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG
- Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von > 3 - 48° zulässig.
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 38^\circ$ und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Die Summe aller Dachgaubenbreiten darf die 1/2 Hauslänge nicht überschreiten. Bei Walmdächern ist die Dachlänge, gemessen in halber Höhe des Daches maßgebend.
 - Das Breitenmaß der Einzelgauben darf max. 1,50 m betragen.
 - Auf den Dächern sind betriebstechnische oder funktionelle Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, Klimatechnik, Treppenhäuser, Aufzüge) zulässig.
 - Dachanschnitte sind unzulässig.

WERBEANLAGEN

- Zulässig sind Werbeanlagen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung:
 - An Fassaden bis einschließlich Brüstungshöhe 1. OG, im Bereich der Gebäudehaupt- und Nebeneingänge als Einheit gestaltet, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als 5% der jeweiligen Fassadenfläche beträgt, welcher sie zugeordnet oder auf welcher sie angebracht sind.
 - Als unbelichtete, hinterleuchtete, angestrahlte oder selbstleuchtende Einzelbuchstaben bzw. Markenzeichen. Die Einzelbuchstaben bzw. Markenzeichen können auch auf tafeel- oder kastenförmige Träger aufgebracht sein, wenn diese nicht selbst leuchten.
 - Auf Glasflächen im Bereich der Fassade, wenn die Werbefläche transparent ausgeführt ist.
 - Als freistehende Werbeträger auf dem Baugrundstück, im Bereich von Zugängen sowie Ein- und Ausfahrten, bis zu einer Höhe von 2,50 m OK Werbefläche. Je Zugang bzw. Ein- und Ausfahrt bis zu einer Ansichtsfäche von 5 m².
- Unzulässig sind Werbeanlagen:
 - An Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Straßenverkehrs, an Einfriedungen, Bäumen, Leitungsanlagen, Lampenmasten, Türen, Toren, Balkonen und ähnlichem.
 - Als Fahnen.
 - Als Laufschriften, Wechsel- oder Blinkbeleuchtung.
 - Wenn sie Reflexionselemente enthalten oder blenden.
 - Wenn sie eine Beeinträchtigung der Verkehrs- und / oder Wegweisung zu befürchten ist.
- Ausnahmen:

Für die namentliche Benennung des Krankenhauses an der Fassade sind Ausnahmen von der Festsetzung 1.a) bezüglich der Anbringungshöhe und des Anbringungsortes zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Das Abwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zugeleitet.
- Grund-, Quell- oder Drainage-, Handdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert abzuliefern (§ 15 Abs. 2 Städtische Entwässerungssatzung).
- Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden.
- Gezielt konzentrierte Versickerungsanlagen sind wasserrechtlich zu behandeln.
- Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe, Kfz-Stell- und Parkplätze soll mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in Grünbereiche abgeleitet und versickert werden.
- Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert.
- Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Energien sollte bei der Gebäudeplanung die Nutzung der Sonnenenergie und die energiesparende Bauweise beachtet werden. Es ist eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie der Einsatz wasserparender Armaturen anzustreben.
- Der "Bestandsplan / Baumkataster (Plan-Nr. 1)" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Das Fällen von Bäumen, die Rodung von Hecken sowie das Entfernen von (Immergrünen) Kletterpflanzen, darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Regel von Oktober bis Februar, durchgeführt werden.
- Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz, DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1973, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Abtragungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss in der Stadtratssitzung am 03.06.2008	4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Stadtratssitzung am 28.04.2009
1a. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 05.02.2009	Unterschrift für die Nr. 1 Grieser, Oberbürgermeisterin
2. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB vom 16.02.2009 bis 16.03.2009	5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Mai 2009 Grieser, Oberbürgermeisterin
3a. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 05.02.2009	

STADT SCHWEINFURT BEBAUUNGSPLAN NR. W 6a - 1. ÄNDERUNG

IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS LUDWIGSTRASSE 1, THERESIENSTRASSE 2, 2a UND 2b, FL.-NR. 3651, IN SCHWEINFURT, GEMARKUNG SCHWEINFURT, ALS

"VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN"



SCHWEINFURT, DEN 09.02.2009
GEÄNDERT UND ERGÄNZT AM 23.03.2009

BAUERFERAT.....
DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSM. STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT.....
DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER

SACHBEARBEITUNG.....
DIPL.-ING. DANIEL