A. Festsetzungen I. Planzeichen Art der baulichen Nutzung Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB Straßenverkehrsfläche Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Maß der baulichen Nutzung Zweckbestimmung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Fußgängerbereich Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB GRZ = 1,0 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß Elektrizität; auf Ebene des unteren Fußgängerbereiches Festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB maximale Oberkante der baulichen Anlagen Öffentliche Grünfläche in m über Höhenbezugspunkt Gehweg Neutorstraße = 222,25 m ü. NN Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Anpflanzung von Bäumen Abweichende Bauweise Sonstige Planzeichen Baugrenze (oberirdisch) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen Hier vorbeugender Schallschutz. Festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage Umgriff der Flächen für Tiefgarage einschließlich Zufahrt MK<sub>2</sub> a GRZ = 1,0 GFZ = 3,0 Chateaudun Park MK₃ a GRZ = 1,0 GFZ = 3,0 -----**----**egelände 

M = 1:500

II. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Im Gebiet MK 2 und MK 3 sind sonstige Wohnungen oberhalb des untersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind: - Oberirdische Garagengeschosse - oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen - Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen - Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Güter sexuellen Charakters anbieten Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gebäudehöhe Bei der Ermittlung der Gebäudehöhen bleiben untergeordnete Technikaufbauten unberücksichtigt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Abweichende Bauweise In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 70 m betragen. Die Außenwände der Baukörper dürfen gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf den Baugrenzen errichtet werden, sofern die Baugrenze gleichzeitig Grundstücksgrenze ist.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu Ein verringerter Abstand auf 0,4 H, mindestens 3 m ist gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO zulässig.

Dacharten / Dachneigung Zulässig sind nur Flachdächer. Die Neigung der Dachoberhaut ist auf maximal 6° zur Waagerechten begrenzt.

Dacheindeckungen Dächer sind extensiv zu begrünen.

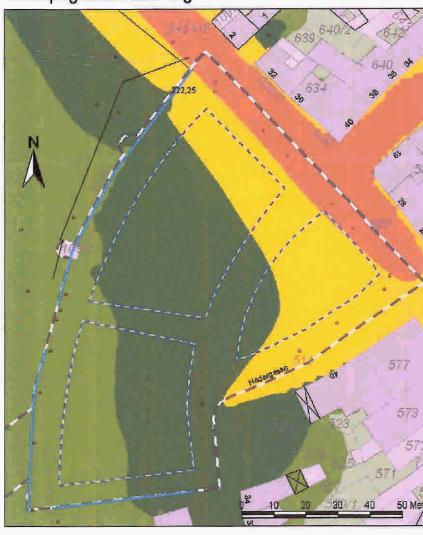
Vorbeugender Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Für die Raumaußenflächen von Aufenthaltsräumen der so gekennzeichneten Fassade sind resultierende Mindestschalldämmmaße von R `w,res = 37 dB nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern muss z.B. durch Schalldämmlüftungsgeräte oder eine zentrale Gebäudelüftung gewährleistet sein.

GRZ = 1,0 GFZ = 5,0

## III. Immissionsschutz

Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989, Beuth Verlag, Berlin) an der Außenfassade innerhalb der in den Plänen dargestellten Lärmpegelbereichen angeordnet, sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 (Tabellen 8 ff.) zu treffen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe in den baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Schallgedämmte Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen der Fassaden der Gebäude zu den maßgeblichen Schallquellen des Verkehrs geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind und es anderen Festsetzungen nicht widerspricht, gelten die hjeraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche Tag





Theater

MK2 a GRZ=1,0 GFZ=3,0

IV. Grünordnerische Festsetzungen

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 1. Pflanzung von Bäumen an der Wolfsgasse: Pflanzung von 4 Hochstämmen ohne Standortbindung

- Mindestgualität H. 4xv. m.Db. 20-25 - Vorschlagsliste Baumarten: z.B. Spitzahorn, Winterlinde Platane, Hainbuche, Silber-Linde, Erle (Alnus x spaethii), Ulmen-Hybride, Baumhasel, Gemeine Esche, Stieleiche. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sind Säulenformen / schmalwüchsige Sorten (z.B. Kleinkronige Winterlinde, Säulen-Hainbuche, Säulen-Ulme) möglich. - Alle Baumstandorte sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik quantitativ und qualitativ ausreichend herzustellen. - Die Baumscheiben sind durch Rasenansaat, Pflanzung von niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu begrünen.

2. Pflanzung von Bäumen im Fußgängerbereich: - Pflanzung von 4 Hochstämmen ohne Standortbindung - Mindestqualität H. 4xv. m.Db. 20-25 - Vorschlagsliste Baumarten: z.B. Schwedische Mehlbeere, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Platane, Apfeldorn,

Silber- Linde, Erle (Alnus x spaethii), Blumenesche, Ulmen-Hybride, Baumhasel. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sind Säulenformen / schmalwüchsige Sorten (z.B. Kleinkronige Winterlinde, Säulen-Hainbuche, Säulen-Ulme) möglich. - Alle Baumstandorte sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik quantitativ und qualitativ ausreichend herzustellen.

- Die Baumscheiben sind durch Rasenansaat, Pflanzung von niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu begrünen. 3. Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Begrünung durch standortgerechte Gehölz- und Staudenpflanzungen und Rasenansaat durchzuführen, wobei 30 % der Fläche mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen sind. - Pflanzung von 10 Hochstämmen ohne Standortbindung Vorschlagsliste Baumarten: z.B. Schwedische Mehlbeere

Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Platane, Apfeldorn, Silber- Linde, Blumenesche, Ulmen-Hybride Baumhasel. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sind Säulenformen / schmalwüchsige Sorten (z.B. Kleinkronige Winterlinde, Säulen-Hainbuche, Säulen-Ulme) möglich.

- Hochstämme: Mindestqualität H. 3xv. m.Db. 16-18. - Alle Baumstandorte sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik quantitativ und qualitativ ausreichend herzustellen. - Heister: Mindestgualität Hei. 2xv. 150-175. - Sträucher: Mindestqualität Str. 2xv. 60-100.

- Anteil von heimischen Arten bei Gehölzen und Stauden ieweils mindestens 50 %. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen Dachbegrünung: Die Dachflächen (Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen) sind mit standortgerechten Ansaaten und/oder Anpflanzungen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist

mindestens auf 12 cm Einschichtsubstrat auszuführen. Der Deckungsgrad muss mindestens 80 % betragen. Nachweis der Pflanzungen (gilt für private und öffentlicheFlächen): Zur jeweiligen Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan

vorzulegen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist. Die Pflanzgebote sind innerhalb von einem Jahr nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen, nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen, Ausfälle bei Sträuchern/Hecken ab einem Ausfall von 30 %. Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.



Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Kompensation des Eingriffes werden Ausgleichsflächen im Umfang von 0,0425 ha erforderlich. Als Ausgleichsflächen stellt die Stadt Schweinfurt folgende Flächen

im Umfang von 0,0425 ha zur Verfügung:

- Teilfläche Fl.Nr. 750, Gmkg. Oberndorf: 0,0100 ha - Teilfläche Fl.Nr. 751, Gmkg. Oberndorf: 0,0160 ha - Teilfläche Fl.Nr. 752, Gmkg. Oberndorf: 0,0165 ha



Darstellung M 1: 2.500

Für die vorgenannten Teilflächen wird folgendes festgesetzt: - Entwicklung einer Hecke durch Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen

- Entwicklung von artenreichen Krautsäumen durch extensive

- Breite Ausgleichsfläche: 8,00 m - Aufbringen von Oberboden (Auftragsstärke im Bereich der Heckenpflanzung ca. 40 cm, im Bereich des Krautsaumes ca.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung

- Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung Grünordnungsplan)

- Anlage von 2 Pflanzreihen - Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m - Mindestgualität Sträucher: Str. 2xv. 60-100 - Mindestanteil Heister 10 %: Mindestqualität Hei. 2xv. 150-200

- Abstand der Hecke zu angrenzenden Wegen mindestens 5,00 m - Ansaat des Saumbereiches mit RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland", Ansaatstärke: 5 g/m² - extensive Pflege des angrenzenden Gehölzsaumes (Mulchgang alle 3 Jahre)

- Fertigstellungstermin: ein Jahr nach Satzungsbeschluss - eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsfläche ist sicherzustellen

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummer

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz

Bestehende historische Stadtmauer

Geplante Treppenanlage

Zum Abbruch vorgesehene bauliche

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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 (DSchG) unverändert zu belassen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN - Vorschriften) können i der Stadt Schweinfurt im Rathaus. Stadtplanungsam (im 5. Obergeschoss) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gesetzesgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI, 1 S. 466)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes

vom 22, Juli 2011 (BGBI, I S. 1509) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBI S.66)

5. Bundes - Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBI. I S. 1474) und Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBI, I S. 1475)

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBI. I S.

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBI 2011, S 82)

8. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1973 (GVBI 1973, S. 328), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetztes vom 27. Juli 2009 (GVBI 2009, S. 385)

9. Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBI 2009, S. 400)

10. DIN 18005 - 1:2002 - 07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1

11. DIN 4109: 1989 -11 Schallschutz im Hochbau

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2011 ortsüblich bekannt

 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fasung vom 28.02.2011 hat in der Zeit vom 01.03.2011 bis 16.03.2011 stadtgefunden.

3. Die frühzeitige Bebteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2011 hat in der Zeit vom 31.03.2011 bis 15.04.2011 stadtgefunden

4a. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2011 bis 16.07.2011

4b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2011 bis 11.11.2011 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.02.2011, zuletzt redaktionell geändert am 22.96.2012, als Satzung

Schweinfurt, den 17.09.2012

Remele, Oberburgermeister

Remele, Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft geterten.

Remelé, Oberbürgermeister

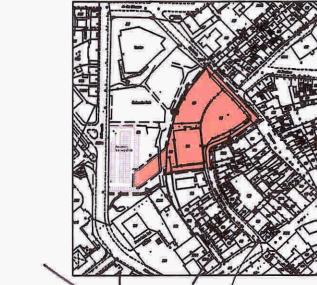
STADT SCHWEINFURT



GRÜNORDNUNGSPLAN "HADERGASSE" Nr. A 8c (neu)

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN NEUTORSTRASSE

WOLFSGASSE, HADERGASSE, JUSTIZVOLLZUGSANSTALT, PARKPLATZ MESSEPLATZ AN DER ROSSBRUNNSTRASSE UND STADTMAUER IN SCHWEINFURT, GEMARKUNG SCHWEINFURT



Schweinfurt, 28.02.2011 geändert, 14.06.2011 29.07.2011 16.08.2011 geändert, geändert, geändert, geändert, 23.09.2011

18.08.2011 23.08.2011 zuletzt redaktionell geändert,

Baureferat .

Dipl. -Ing. Jochen Müller, Berufsm. Stadtrat Stadtplanungsam

Dipi Ing. (FH) Markus Sauer, Amtsleiter Sachbearbeitung Dipl. - Ing. (FH) Erich Kleinhenz Entwurfsverfasse

ngenieur- und Städtebau, Architektur Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, D-97990 ( Bearbeltung: Roppel/Öchsner