Bebauungsplan Nr. W 19 Teil A

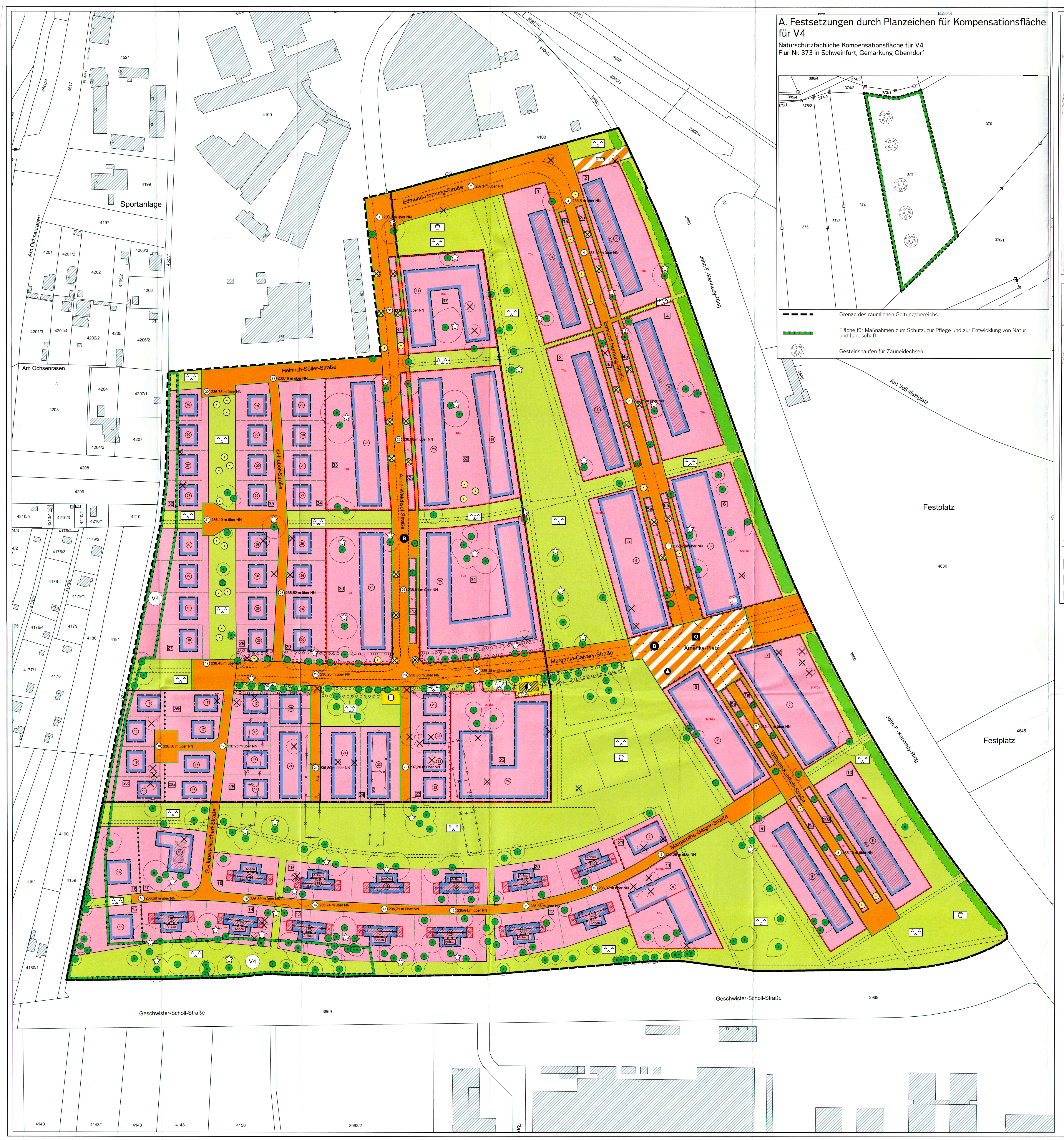
1. Planzeichnung und Textteil

0m 50m 100m

Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage:
Stadt Schweinfurt, Stand 28.03.2017

A. Planzeichnung



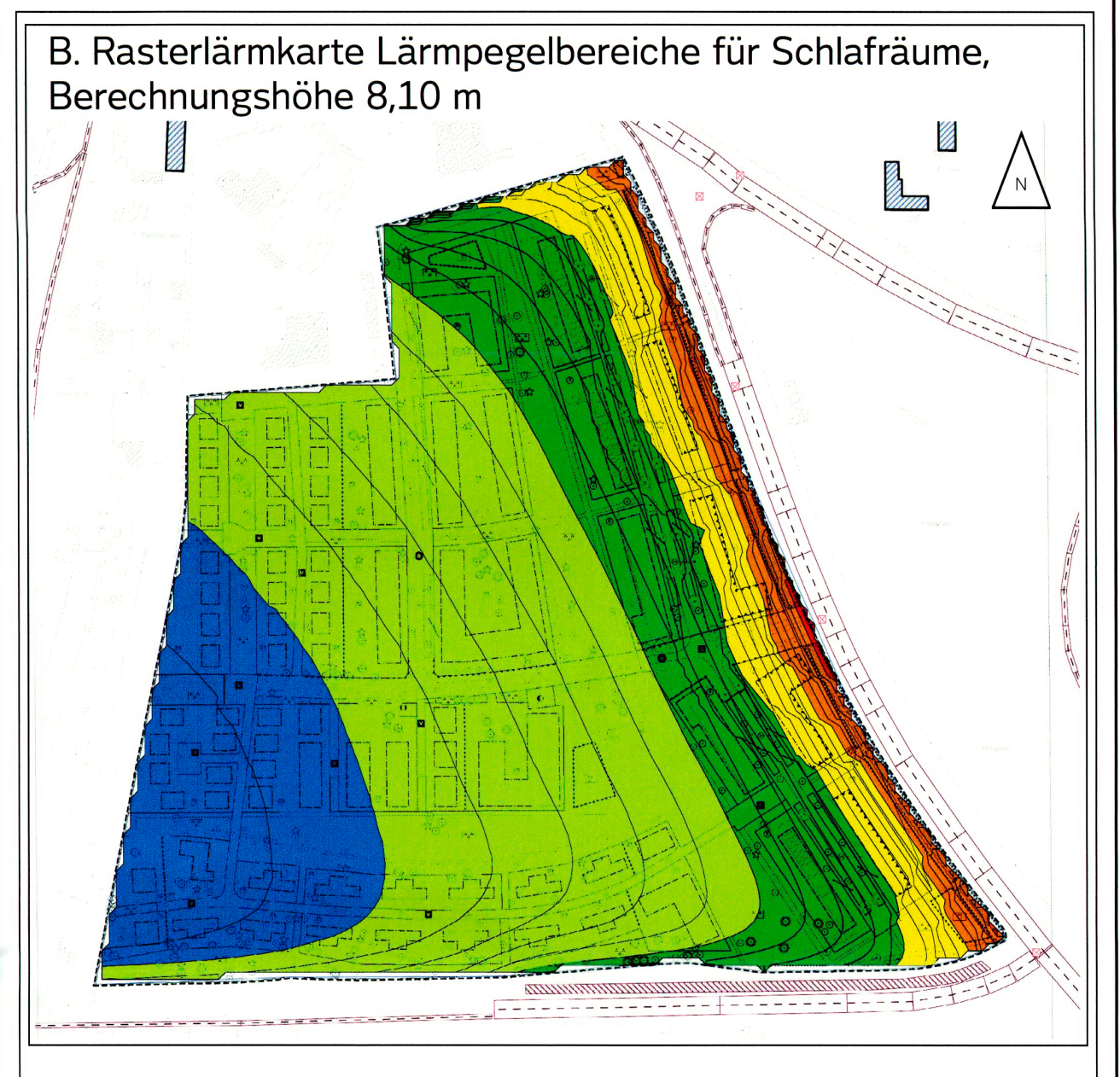
A. Festsetzungen durch Planzeichen für Kompensationsfläche für V4

Naturschutzfachliche Kompensationsfläche für V4
Flur-Nr. 373 in Schweinfurt, Gemarkung Oberndorf

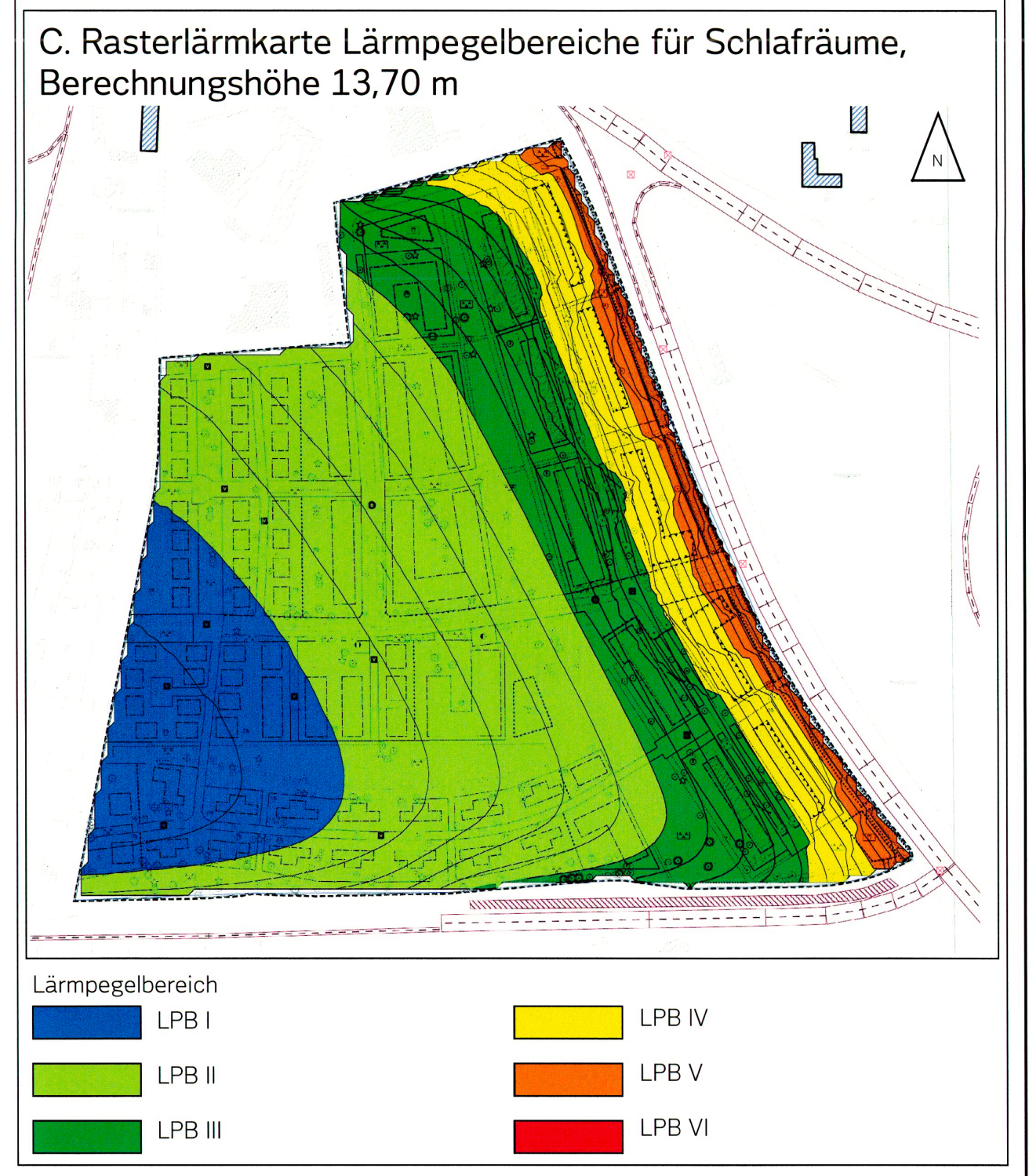
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gesteinshaufen für Zauneidechsen



B. Rasterlärmkarte Lärmpegelbereiche für Schlafräume, Berechnungshöhe 8,10 m



C. Rasterlärmkarte Lärmpegelbereiche für Schlafräume, Berechnungshöhe 13,70 m

Lärmpegelbereich

🟦	LPB I	🟨	LPB IV
🟩	LPB II	🟧	LPB V
🟩	LPB III	🟥	LPB VI

Baufelder 1, 2, 3, 4, 9, 10

WA 2	
0,4	(1,0)
III - IV	WH max. 14,00 m
a1	FD max 3° SD max 35 °

Baufeld 17

WA 2	
0,4	(0,4)
II - III	WH max. 10,00 m
△E	

Baufeld 5

WA 2	
0,4	(1,1)
III - IV	WH max. 14,00 m
a2	FD max 3°

Baufeld 22

WA 2	
0,4	(1,4)
III - IV	WH max. 14,00 m
a1	FD max 3°

Baufelder 6, 7

WA 2	
0,4	(1,1)
III - V	WH max. 17,00 m
a1	FD max 3°

Baufelder 23, 24, 25

WA 2	
0,4	(0,8)
II	WH max. 7,00 m
o	FD max 3°

Baufeld 8

WA 1	
0,4	(1,4)
III - V	WH max. 17,00 m
a2	FD max 3°

Baufelder 26a, 26b, 28, 29, 34, 35

WA 2	
0,4	(0,6)
II	WH max. 7,00 m
△E	FD max 3°

Baufeld 11

WA 2	
0,4	(1,2)
III - IV	WH max. 14,00 m
a2	FD max 3°

Baufelder 26c, 27, 36

WA 2	
0,4	(0,6)
	WH max. bergseitig 7,00 m talseitig 10,00 m
△E	FD max 3°

Baufeld 21

WA 2	
0,4	(1,2)
III - IV	WH max. 14,00 m
o	FD max 3°

Baufelder 30, 33

WA 2	
0,4	(0,8)
III - IV	WH max. 14,00 m
a2	FD max 3°

Baufelder 12, 13, 14, 18, 19, 20

WA 2	
0,4	(0,5)
(II)	WH max. 6,50 m
△D	WD 30 - 35 °

Für die mit Anbau gekennzeichneten Teilbereiche gelten folgende abweichende Festzsetzungen

I	WH max. 4,00 m
	FD max 3°

Baufelder 31, 32

WA 2	
0,4	(1,0)
III - IV	WH max. 14,00 m
a2	FD max 3°

Baufelder 15, 16

WA 2	
0,4	(0,4)
II - III	WH max. 10,00 m
△E	FD max 3°

Baufeld 37

WA 2	
0,4	(1,4)
IV - V	WH max. 17,00 m
a1	FD max 3°

A. Zeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

■	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
WA 1	Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§§ 1, 4 BauNVO)
WA 2	Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§§ 1, 4 BauNVO))

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 ff BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze (§ 19 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze (§ 19 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe in m über dem unteren Bezugspunkt innerhalb jeweiliger überbaubarer Grundstücksflächen (§ 18 BauNVO)
(Nr.) XXX,X m über NN	Höhenkote OK Straßenachse (nach Ausbau) in m ü.NN
(Nr.)	Zuordnung Baufeld zu Höhenkote

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
△D	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
─ · ─	Baugrenze
⟷	Firstrichtung

2. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
·─·─·	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und/oder der Dachform

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Wandhöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung

●─●─●	Bereiche ohne Einfahrt
FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach

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

St	Fläche für Stellplätze
TGa	Flächen für Tiefgaragen
CP	Flächen für Carports

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

─	Straßenbegrenzungslinie
🟧	öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Q	Zweckbestimmung Quartiersplatz (Platzfläche mit integrierter Straße in weicher Trennung, z.B. als Mischungsprinzip)
F / R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

🟨	Zweckbestimmung Elektrizität
🟨	Zweckbestimmung Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
⁂	Zweckbestimmung Parkanlage
☐	Zweckbestimmung Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

○	Baumpflanzung, Standortbindung
○○○○○○	Fläche für Neupflanzung von Gehölzen

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

●	zwingend zu erhaltender Baum
⊗	zu fällender Baum
☆	Baum von stadtbildbedeutsamer Wertigkeit
☁	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
V4	Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Nummerierung gemäß textlicher Festsetzung

3. Sonstige Planzeichen, zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

▪▪▪▪▪▪	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des „Sanierungsgebiets Askren Manor"
Nr.	Baufeldbezeichnung
▨	bestehende Bebauung mit Gebäudenummer, Erhalt möglich
525	bestehende Bebauung mit Gebäudenummer, Abbruch möglich
─	bestehende Grundstücksgrenzen
── ──	mögliche Grundstücksgrenzen
3960	Flurstücksnummer
○	Baumbestand, Darstellung der Baumkrone
- - - - -	mögliche Aufteilung von Verkehrsflächen und mögliche Wegeführung in Grünflächen
B	möglicher Standort Bushaltestelle
▲	möglicher Standort Wertstoffcontainer
KVF 13	Kontaminationsverdachtsflächen mit Nummer
Heinrich-Söller-Straße	Straßennamen

B. Textliche Festsetzungen

1. Bestandteile des Bebauungsplans

1.1. Der Bebauungsplan Nr. W 19 besteht aus:

Teil A: 1. Planzeichnung und Textteil vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018.

2. Plan zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018.

Teil B: Begründung vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018, mit Umweltbericht vom 29.12.2017, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB

2.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Der in der Planung mit „WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2. Maß der bauliche Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung ersichtlich. Die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten oberirdischen Stellplätze (St) Nr. 1a bis 10a, 31a, 32a und 37a sind jeweils den Grundstücksflächen der Baufelder Nr. 1 bis 10, 31, 32 und 37 im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO sowohl für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen- als auch Geschossflächenzahl hinzuzurechnen (St-Fläche 1a dem Baufeld 1, St-Fläche 2a dem Baufeld 2 usw.).

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß und/oder zwingend festgesetzt.

2.2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.4.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt der Gebäudewand gemessen.

2.2.4.2 Der untere Bezugspunkt bestimmt sich durch die im zugewiesenen Bezugspunkt der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Höhenkote, für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) in m. ü. NN. Die festgesetzte Höhenkote für das Höhenniveau OK RFB EG darf maximal um 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenkote für das Höhenniveau OK RFB EG ist unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen zulässig.

2.2.4.3 Der obere Bezugspunkt bestimmt sich bei Sattel- und Walmdächern an den Traufseiten aus dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern mit Attika gilt die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand mit der Dachhaut als oberer Bezugspunkt.

2.2.4.4 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

2.3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.3.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig. Die Gebäude der Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe einheitlich auszuführen.

2.3.2 Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a1) sind, Bezug nehmend auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, Gebäude unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.
In der abweichenden Bauweise (a2) sind, Bezug nehmend auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, Gebäude unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände mit einer Länge von maximal 30,00 m zulässig.

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO

2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2.4.2 In den Baufeldern Nr. 1 bis 11, 22, 30 bis 33 und 37 sind Tiefgaragen (TGa) zusätzlich zu der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzungsflächen zulässig.

2.5. Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen in den Baufeldern Nr. 12 bis 14 und 18 bis 20 wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt.

2.6. Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

2.6.1 In den Baufeldern Nr. 5 und 8 kann die Tiefe der Abstandflächen nach BayBO auf 0,5 H reduziert werden, die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 3,00 m.

2.6.2 In den übrigen Baufeldern finden die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Anwendung, die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3,00 m.

2.7. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

2.7.1 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans unzulässig.

2.7.2 In den Baufeldern Nr. 11 bis 21 sind in den Vorgärten Nebenanlagen unzulässig. Vorgärten sind die Bereiche zwischen öffentlicher Straße und Gebäude der Hauptnutzung.

2.7.3 In den Baufeldern Nr. 12 bis 20, 23 bis 29 und 34 bis 36 sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück nur ein Gartenhaus und ein Geräteschuppen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebenanlagen darf max. 9,00 qm, die mittlere Höhe max. 2,50 m betragen.

2.7.4 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern.

2.8. Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

2.8.1 Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind vorbehaltlich der Regelungen unter 2.8.2 und 2.8.3 ausschließlich in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzung von Flächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung für oberirdische Stellplätze (St), Tiefgaragen (TGa) und Carports (CP), zulässig.

2.8.2 In den Baufeldern Nr. 12 bis 14 und 18 bis 20 sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche ausschließlich Carports (CP) als offene Konstruktion zulässig. Zusätzlich kann je Doppelhaushälfte im Vorgarten (Bereich zwischen öffentlicher Straße und Gebäude der Hauptnutzung) an geeigneter Stelle ein Kfz-Stellplatz in senkrechter Aufstellung mit einer Größe von maximal 2,50 m x 5,00 m in wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

2.8.3 In den Baufeldern Nr. 15 bis 17, 23 bis 29 und 34 bis 36 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baufeldern Nr. 12 bis 20, 23 bis 29 und 34 bis 36 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

2.10. Geh- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die im Bebauungsplan Teil A. Nr. 2 Plan zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzte erforderliche Leitungsführungen, sind zugunsten der Stadt Schweinfurt, den Stadtwerken Schweinfurt und der Telekom belastet.

2.11. Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.11.1 Die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen sind so zu gliedern, dass an den in den Lärmkarten B und C dargestellten Lärmpegelbereichen schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und Büro- und Praxisräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: - Mindestanforderungen, Juli 2016, Beuth Verlag, Berlin) von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und Büro- und Praxisräume technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zeigt nachfolgende Tabelle in Verbindung mit den in den Lärmkarten B und C dargestellten Lärmpegelbereichen.

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_{Am} [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Tabelle DIN 4109 Lärmpegelbereiche

2.11.2 Die in den Lärmkarten B und C dargestellten Lärmpegelbereiche zeigen die maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die gesamte Gebäudekubatur in Abhängigkeit von der im baurechtlichen Zulassungsverfahren zu bewertenden maximale Wandhöhe.

2.11.3 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im baurechtlichen Zulassungsverfahren (Freistellung, Baugenehmigung, u.a.) auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

2.11.4 Außenwohnbereiche in den Baufeldern Nr. 2, 4, 6, 7 und 10 sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

2.12. Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.12.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abgänge / Ausfälle von Bäumen sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Festsetzung 2.13.1 auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu ersetzen.
Im Straßenraum der Straßen Edmund-Hornung-Straße (ehemals Oak Street), Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street), Anna-Weichsel-Straße (ehemals Maple Street) und Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) sowie der gemäß Planzeichen gekennzeichnete Fläche für Erhalt und Anpflanzung von Bäumen sind entgegen von Satz 1 auch standortgerechte, nicht heimische Laubbäume zulässig.

2.13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.13.1 Die gemäß Planzeichen sowie Festsetzungen 2.14.1 und 2.14.2 zu leistenden Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme zu vollziehen, nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume folgender Pflanzqualität zu verwenden:
- Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Für mit Planzeichen gekennzeichnete Bäume von stadtbildbedeutsamer Wertigkeit gilt davon abweichend:
- Hochstamm, mindestens 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm

Die angepflanzten Bäume können als Ersatz gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Schweinfurt anerkannt und geltend gemacht werden.

2.13.2 Innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 12 qm sowie ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 qbm gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen" (aktuelle Ausgabe) herzustellen. Abweichungen von Satz 1 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt sowie für bestehende Baumgruben im Bereich von Stellplätzen zulässig. Die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

2.13.3 Bäume und Gehölze sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen zu schützen. Abweichende Regelungen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.

2.14. Zusätzliche Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.14.1 In den Baufeldern Nr. 1 bis 10, Nr. 22, Nr. 30 bis 33 und Nr. 37 ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum – ausgenommen Obstbäume – gemäß 2.13.1 zu pflanzen.

2.14.2 In den Baufeldern Nr. 23 bis 29 und Nr. 34 bis 36 ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum - ausgenommen Obstbäume - gemäß 2.13.1. zu pflanzen. Soweit nach Satz 1 auf einem Grundstück mehr als ein Baum zu pflanzen ist, sind für die Pflanzung weiterer Bäume auch Obstbäume gemäß 2.13.1 zulässig.
In den Baufeldern Nr. 11 bis 21 ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum – ausgenommen Obstbäume – gemäß 2.13.1 zu pflanzen. Soweit nach Satz 1 auf einem Grundstück mehr als ein Baum zu pflanzen ist, sind für die Pflanzung weiterer Bäume auch Obstbäume gemäß 2.13.1 zulässig.
In den Baufeldern Nr. 11 bis 21 ist zudem generell die Pflanzung von Obstbäumen im Vorgartenbereich nach C. 8 unzulässig.

2.14.3 Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, insbesondere Erhaltungsgebote, deren Größe der Mindestpflanzqualität gemäß 2.13.1 entspricht, können auf die Anzahl der gemäß 2.4.1 und 2.14.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

2.14.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind zu durchgrünen. Nach jedem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum – ausgenommen Obstbäume – gemäß 2.13.1 zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind abweichende Planzeichendarstellungen.
Innerhalb der Stellplatzanlagen in den Straßenräumen der Edmund-Hornung-Straße (ehemals Oak Street), Wilhelm-Kohlhoff-Straße (ehemals Oak Street), Anna-Weichsel-Straße (ehemals Maple Street) und Margarita-Calvary-Straße (ehemals Lee Street) sind abweichend von Satz 1 auch nicht heimische, standortgerechte Laubbäume in entsprechender Qualität zulässig.

2.14.5 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,50 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. deren Vegetationstragschicht darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratandeckung von 1,20 m vorzusehen.
Auf die planzeichnerisch festgesetzten Erhaltungsgebote sowie deren Schutz gemäß 2.13.4 wird verwiesen. Bei Bedarf sind die Planungen entsprechend anzupassen.

2.14.6 Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

2.15. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

2.15.1 Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz

2.15.1.1 Zur Sicherstellung der art- bzw. tiergruppenspezifisch erforderlichen Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die von der Stadt Schweinfurt beauftragte ökologische Baubegleitung von der jeweiligen Bauherrschaft über das Bauvorhaben zu informieren und in die Baumaßnahme einzubinden. Der ökologischen Baubegleitung ist zu gestatten, Fotos zur Dokumentation zur fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu fertigen. Zudem ist nach vorheriger Terminabsprache der ökologischen Baubegleitung oder einem durch die Stadt bestellten Dritten zu gestatten, auf dem Grundstück sowie im und am Gebäude eine Erfolgskontrolle der dauerhaften Ausgleichsmaßnahmen sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen durchzuführen.

2.15.1.2 Sollte die unter 2.15.1.1 beschriebene Erfolgskontrolle zeigen, dass der geschaffene Ersatzlebensraum für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse nicht angenommen wird, sind etwaige Anpassungen der Maßnahmen zu dulden.

2.15.2 Maßnahmen zum Artenschutz für Zauneidechsen

2.15.2.1 Im Zuge von Bau- und Abbrucharbeiten ist der im Plan als V4 gekennzeichnete Lebensraum von Zauneidechsen frei von Lagerflächen und sonstigen Eingriffen (Befahren, etc.) zu halten.

2.15.2.2 Im Jahr des Baubeginns darf das jeweilige Baugrundstück, das ganz oder teilweise in der im Plan dargestellten Fläche V4 liegt, nicht vor April durch Baumaßnahmen angegriffen werden; jedoch ist die Fläche im Winter bis spätestens Anfang März für die Zauneidechse unattraktiv zu gestalten. Hierzu sind etwaige oberflächige Steinhaufen, Holzhaufen zu entfernen, sowie die Flächen mit leichtem Gerät zu mähen. Im Zeitraum vom Aktivwerden der Zauneidechsen bis zum Baubeginn ist der Bewuchs auf dem jeweiligen Baugrundstück kurz zu halten.

2.15.2.3 Auf der Fläche Fl.-Nr. 373, Gemarkung Oberndorf, sind auf einer Größe von ca. 300 qm Strukturen für die Zauneidechse durch die Anlage von Lesesteinhaufen gebietstypischen Steinen bis 30.06.2018 herzustellen. Die Größe der Steine ist so zu wählen, dass Spaltensysteme mit unterschiedlich lichter Weite entstehen. Die Spaltensysteme müssen in frostfreie Bodentiefen reichen.

2.15.2.4 Die Maßnahme gemäß 2.15.2.3 ist für 25 Jahre nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.15.2.5 Die Ausgleichsfläche für Zauneidechsen gemäß 2.15.2.3 ist im 2. und 5. Jahr nach ihrer Anlage durch eine fachkundige Person auf ihre Eignung und Funktionsfähigkeit als Zauneidechsenhabitat zu überprüfen. Falls erforderlich, sind in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken geeignete Optimierungen der Fläche bzw. ihrer Pflege durchzuführen.

2.15.3 Maßnahmen zum Artenschutz an Bäumen

2.15.3.1 Notwendige Baumfällungen dürfen lediglich zwischen 15.09. und 15.10. erfolgen. Wenn die fachkundige Person die Quartiermöglichkeit für Fledermäuse ausschließen kann, ist eine Fällung zwischen 15.09. und 28.02. möglich. Bäume mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse müssen vor der weiteren Aufarbeitung einen Tag vor Ort liegen gelassen werden, damit ggf. noch in den Bäumen vorhandene Tiere diese verlassen können. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG gilt hinsichtlich der festgelegten artenschutzrechtlichen Schonzeit für Baumfällungen insoweit nicht.

2.15.3.2 Sollten Bäume außerhalb der in 2.15.3.1 genannten Zeiten gefällt werden müssen, ist unmittelbar vor der Fällung eines Höhlenbaumes oder eines Baumes mit Ersatznistkasten durch eine fachkundige Person eine Kontrolle durchzuführen. Ist der Baum nicht von besonders und/oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten besetzt und die Voraussetzungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 liegen vor, kann der Baum gefällt werden.

2.15.3.3 Vogel- oder Fledermauskästen, die sich an zu fällenden Bäumen befinden, sind vor Fällung unter Anweisung der fachkundigen Person oder der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schweinfurt an einen geeigneten Baum in räumlicher Nähe im Plangebiet umzuhängen. Hierfür sind Bäume auf öffentlichem Grund vorzuziehen. Sollten in räumlicher Nähe geeignete Bäume auf öffentlichem Grund im Plangebiet nicht vorhanden sein, haben private Grundstückseigentümer das Anbringen der Kästen auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Kästen sind vor dem Umhängen durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren. Das Umhängen besetzter Vogel- und Fledermauskästen ist grundsätzlich nicht gestattet. Abweichend von Satz 5 kann ein besetzter Fledermauskasten zwischen 15.09. und 15.10. eines jeden Jahres ausnahmsweise durch eine fachkundige Person umgehängt werden. Dabei sind die Einfluglöcher vor Abnahme des Kastens zu verschließen, anschließend ist der Kasten unverzüglich abzunehmen und an einem anderen Baum in räumlicher Nähe unter Maßgabe der Sätze 1 - 3 anzubringen, danach sind die Einfluglöcher nach einer kurzen Ruhezeit am selben Tag wieder zu öffnen. Ein Umhängen eines Kastens – unabhängig von dessen Besatz - aus anderen Gründen als der notwendigen Fällung des Baumes, an dem er hängt, ist nicht gestattet.

2.15.3.4 Die im Gebiet an bestehenden Gehölzen angebrachten 41 Fledermauskästen (28 Rundkästen, je 14 unterschiedlichen Typs und 13 Flachkästen), kombiniert in Gruppen (je 2 Rundkästen und 1 Flachkasten), sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

2.15.3.5 Die im Gebiet an bestehenden Gehölzen angebrachten 21 Vogelnistkästen (11 mit einer Fluglochweite von 32 mm, 10 mit einer Fluglochweite von 26 mm) und 8 Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

2.15.3.6 Die Vogelkästen und Fledermaus-Rundkästen an Bäumen sind über einen Zeitraum von 25 Jahren jährlich im September durch fachkundige Personen bei Bedarf zu reinigen.

2.15.4 Maßnahmen zum Artenschutz an Gebäuden

2.15.4.1 Der Abbruch der Bestandsgebäude 532, 534, 535 und 537 darf ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Abweichend davon ist der Abbruch auch zu einer anderen Zeit zulässig, soweit folgende Maßnahmen umgesetzt wurden:
a) Verschließen aller sichtbaren Fassadenlöcher an den Gebäuden, die in dem jeweiligen Bauabschnitt abgebrochen werden, Ausführung jeweils im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.
b) Etwaige Einflugmöglichkeiten in die Keller der Gebäude sind durch die ökologische Baubegleitung zu verschließen.
c) Verhängen aller Traufbereiche im jeweiligen Bauabschnitt mit einem blickdichten Vorhang, Ausführung vom 1. Oktober bis 28. Februar.

2.15.4.2 Die Abbrucharbeiten von Fassaden und Dächern sind grundsätzlich erst bei Helligkeit und Gewährleistung eines freien Ausflugs der Tiere durchzuführen.

2.15.4.3 Vor Abbruch der Gebäude sind diese, insbesondere Dachböden und Keller, durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und durch diese freizugeben.

2.15.4.4 Der Abbruch oder Maßnahmen nach 2.15.4.1 dürfen nur erfolgen, soweit die Gebäude bzw. Fassadenlöcher unbesetzt sind. Sollte ein Tier gefunden werden, ist bis zum Ausflug des Tieres oder dessen Bergung durch die ökologische Baubegleitung mit den Arbeiten zu warten. Geborgene Fledermäuse sind in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen.

2.15.4.5 Ein Abbruch der Gebäude 534, 535 und 537 ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen 2.15.4.1 und 2.15.4.2 nur zulässig, wenn die dauerhaften Ersatzquartiere gemäß 2.15.4,7 an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10 vollständig und funktionsfähig zur Verfügung stehen.

2.15.4.6 Die Festsetzungen 2.15.4.1 bis 2.15.4.4 gelten entsprechend für Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden in den Baufeldern Nr. 1 bis 4, 9 und 10, soweit Fassaden, Keller und Dächer angegriffen werden.

2.15.4.7 Es sind folgende Nisthilfen und Quartiere dauerhaft zu montieren und zu erhalten:
- Baufeld 1 und 2: pro Haus jeweils 3 Nisthilfen für Haussperlinge in einer Gruppe
- Baufeld 9: 3 Nisthilfen für Dohlen, 10 Brutplätze in Form von Einbausteinen für Mauersegler, 10 Nisthilfen für Mehlschwalben sowie 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse und 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse anzubringen.
- Baufeld 10: 2 Nisthilfen für Dohlen, 10 Brutplätze in Form von Einbausteinen für Mauersegler, 10 Nisthilfen für Mehlschwalben sowie 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse und 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse
- Baufeld 1 bis 4: pro Haus jeweils 15 Nisthilfen für Mehlschwalben, 6 Fassadenquartiere für Fledermäuse sowie 2 Ganzjahreskästen für Fledermäuse
- Baufeld 5 bis 8: jeweils 10 Nisthilfen für Mauersegler
- Baufeld 22, 30, 31, 32, 33, 37: pro Haus 2 Spaltenquartiere mit jeweils 3 kombinierten Modulen aus Einbausteinen im oberen Fassadenbereich

2.15.4.8 Soweit dauerhafte Ersatzquartiere gemäß 2.15.4.7 in den Baufeldern vorgesehen sind und innerhalb der Baufelder einzelne Gebäudekomplexe realisiert werden, sind die Ersatzquartiere an denjenigen Gebäuden vorzusehen, deren baurechtliche Zulassung als erstes vorliegt. Sind die vorgesehenen Ersatzquartiere nicht an einem Haus funktionsfähig anzubringen, geht die Verpflichtung zur Anbringung der Ersatzquartiere ganz oder teilweise auf das Gebäude über, das zeitlich nachfolgend baurechtlich zugelassen wird.

2.15.4.9 Das Anstrahlen der dauerhaften Ersatzmaßnahmen (z.B. durch Fassadenbeleuchtung) ist unzulässig.

2.15.4.10 Der Standort der dauerhaften Ersatznistkästen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Der freie Anflug der Ersatzkästen ist dauerhaft zu gewähren. Soweit die Ersatznistkästen im Zuge eines Neubaus installiert werden, sind diese in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

2.15.4.11 Die Ersatzmaßnahmen aus 2.15.4.7 sowie deren Standorte sind dauerhaft zu erhalten sowie über einen Zeitraum von 25 Jahren regelmäßig in September durch eine fachkundige Person bei Bedarf zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei Bedarf sind Kästen zu warten bzw. zu ersetzen. Die Reparatur bzw. der Ersatz der Kästen hat zu einem Zeitpunkt zu erfolgen, an dem der jeweilige Kasten unbesetzt ist.

C. Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

1.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Neue Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

1.2. Die vollständige Bebaubarkeit der Grundstücksflächen bedingt in den Baufeldern Nr. 1 bis 10, 12 bis 14, 30 bis 32 und 37 die Verlegung der Leitungen in öffentliche Flächen oder die Errichtung eines über eine Standardtür zugängliches, begehbares Untergeschoss oder Teilkellers zur Aufnahme der Leitungen. In den Baufeldern Nr. 12 bis 14 können die Leitungen auch in die rückwärtigen Grundstücksbereiche verlegt werden.

2. Fassadengestaltung

2.1. Für Wandflächen von Fassaden der Hauptbaukörper sind überwiegend (mindestens 80 %) nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
- Aus der neutralen Grauskala (N), mit einem Schwarzanteil von höchstens 60 %.
- Aus der schwach getönten Grauskala (02), alle Farbbereiche mit einem Schwarzanteil von höchstens 60 %.
- Aus der schwach getönten 05-Skala, 11 Bunttöne mit einem Schwarzanteil von höchstens 60 %.

2.2. Für Wandflächen von Fassaden aus Holz, Metall oder Sichtmauerwerk sind, zusätzlich zu der festgesetzten Farbgebung nach 2.1, die der natürlichen Beschaffenheit des Materials entsprechende Farbgebung zulässig.

3. Dachgestaltung
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die zulässigen Dachformen sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen ersichtlich.

3.1. Geneigte Dächer
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zur Waagerechten von maximal 35° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung zur Waagerechten von 30° bis 35° zulässig.
Als Dacheindeckungen sind nur Materialien in matter Oberflächenbeschaffenheit in ziegelroter oder brauner Farbgebung zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen.

3.2. Flachdächer
Die Dächer der Gebäude, einschließlich Tiefgaragen, Garagen und Carports sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung zur Waagerechten bis 3° auszuführen.

3.3. Dachbegrünung
Die Flachdächer sind mindestens zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung in Form einer „Sedumbegrünung" (z.B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum Sprossensaat) zu versehen. Im Fall einer Bepflanzung / Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und / oder Stauden muss der Pflanzendeckungsgrad mindestens 8 St. / qm, die Substratdicke mindestens 8 cm betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind die eingeschossigen Anbauten in den Baufeldern Nr. 12 bis 14 und 18 bis 20, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 BayBO. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 BayBO.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie / Energiegewinnung müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein. Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie / Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt gemäß Punkt 2.2.4.2 der textlichen Festsetzung, nicht überschreiten.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m über den in Bezug genommenen unteren Bezugspunkt (siehe Nr 2.2.4.2) zulässig. Die Baufelder Nr. 26c, 27 und 36 sind davon ausgenommen.

6. Stützmauern
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

6.1. Stützmauern sind, bezogen auf die maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

6.2. Bei benachbarten Grundstücken sind entlang den seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen, Bezug nehmend auf die maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. In den Baufeldern Nr. 26c, 27 und 36 sind für die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen hierfür notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

7. Einfriedungen und Sichtschutz
Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

7.1. Bauliche Einfriedungen sind sockellos und nur als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig.
Einfriedungen sind in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Hecken aus nicht heimischen Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis) sind unzulässig.

7.2. Bauliche Einfriedungen müssen ab Oberkante Gelände einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m aufweisen.

7.3. Nicht zulässig sind Einfriedungen an Garagenvorflächen und vor Kfz-Stellplätzen.

7.4. In den Baufeldern Nr. 12 bis 14, 18 bis 20, 23 bis 29 und 34 bis 36 dürfen Vorgärten entlang der Erschließungsstraße zugewandten Seite nicht eingefriedet werden. Einfriedungen sind nur in der Flucht der vorderen Baugrenzen bzw. Gebäudefront zulässig.

7.5. Einfriedungen in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Heckenpflanzungen sind als Abgrenzung zwischen Grundstücken zulässig. Hecken aus nicht heimischen Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis) sind unzulässig.

7.6. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass im Bereich von gemäß Planzeichen zu erhaltender Bäume deren dauerhafter Erhalt nicht beeinträchtigt wird und Beschädigungen von Baumwurzeln verhindert werden. Auf 2.13.3 wird verwiesen.

8. Vorgärten
Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen Gehwegkante und der Baulinie / Baugrenze bzw. deren räumlicher Fluchtlinie, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Erschließungswege. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

9. Abfallsammelanlagen
Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind blickdicht einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

10. Werbeanlagen
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO

10.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

10.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade, im Bereich des Erdgeschosses, bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

10.3. Werbeflächen größer als 0,25 qm sind nur horizontal als Fassadenbemalung, auf die Fassade montierte Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen, sowie als flächige Werbeanlage mit aufgesetzten Einzelbuchstaben zulässig.

10.4. Die Größe der Werbeanlage darf eine Höhe von maximal 0,40 m und eine maximale Länge von 1 / 2 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Werbefläche je Anlage ist auf höchstens 2,00 qm beschränkt.

10.5. Mehrere Werbeanlagen, insbesondere bei mehreren Gewerbeeinheiten in einem Gebäude, müssen so errichtet, angeordnet und gestaltet werden, das ein einheitliches Gesamtkonzept vorliegt.

10.6. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Ausgenommen sind aufgemalte Schriften, die blendfrei angestrahlt werden können. Leuchtkästen, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Bild- und Schriftprojektionen, abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

10.7. Die Festsetzungen für Werbeanlagen gelten auch für Schriftzüge und Logos von nicht wirtschaftlichen Betrieben und Institutionen.

D. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Auffüllung der Grundstücke

Die Grundstücke können aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Straßenniveau aufgefüllt werden. Das Auffüllmaterial für die Grundstücke darf nur aus unbelasteten Bodenaushub bestehen. Eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen wie Müll, Bauschutt, Straßenabbruch etc. ist unzulässig.

2. Unterirdische Bauteile

Sämtliche unter der Straßenhöhe liegende Bauteile müssen wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert. Das Abwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zugeleitet. Grund-, Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert abzuleiten (Städtische Entwässerungssatzung).

4. Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Größe von mindestens 2,50 cbm pro 100,00 qm angeschlossener Fläche zu sammeln und einer Verwendung (z.B. Bewässerung von Grünflächen) zuzuführen. Einrichtungen für Versickerung und Rückhaltung können mittels eines Notüberlaufes Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt erhalten.

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

5. Natürliche Energien

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 sind eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.

6. Schutz von Baum- und Gehölzbeständen

Auf die städtische Baumschutzverordnung wird hingewiesen.

7. Rodungsmaßnahmen

§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt weiterhin vollumfänglich für Rodungs- und Schnittmaßnahmen an sonstigen Gehölzen (außer Bäume) sowie für zulässige Form- und Pflegeschnitte an Bäumen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.15.3.1 und Nr. 2.15.3.2 treffen lediglich in Bezug auf Baumfällungen abweichende Regelungen.

8. Artenschutz

Abbruch, Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den Baufeldern Nr. 12 bis 14 und 17 bis 20 sind nicht durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erfasst. Die Ausnahmegenehmigung regelt lediglich die Baufeldfreimachung durch Beseitigung der Mehrfamilienblöcke, der ehemaligen US-Liegenschaft Askren Manor. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten insoweit weiterhin. Gleiches gilt für etwaige Maßnahmen an künftigen Neubauten im Plangebiet. Bei Bedarf sind öffentlich rechtliche Verfahren einzuleiten.

9. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10. Funde von Bodenaltertümern

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (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 gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

11. Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets. Es muss daher mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden.

12. Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf optische und organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde (Bauverwaltungs- und Umweltamt der Stadt Schweinfurt) unverzüglich mitzuteilen.

13. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung vom Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.12.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des städtebaulichen Entwurfskonzeptes mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2016, fand im Rahmen einer Bürger-/Öffentlichkeitsversammlung am 28.07.2016 statt. Darüber hinaus lag dieser Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 01.08.2016 bis 12.08.2016 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das städtebauliche Konzept mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2017, hat in der Zeit vom 15.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2018 bis 13.03.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis 13.03.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.12.2017, ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018, als Satzung beschlossen.

Schweinfurt, den 28. 05. 18

Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Schweinfurt, den 28. 05. 18

Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. 06. 18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Schweinfurt, den 08. 06. 18

Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

(Siegel)

F. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Raumordnungsgesetz (ROG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
7. 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftqualitäts-Standards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchG)
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
9. Bayerische Bauordnung (BayBO)
10. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
12. Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
13. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG)
14. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)
15. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau"
16. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"
17. DIN 1861 „Entwässerung"
18. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
19. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes – Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
20. Verordnung der Stadt Schweinfurt über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung)
21. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen
    Teil 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
    Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate

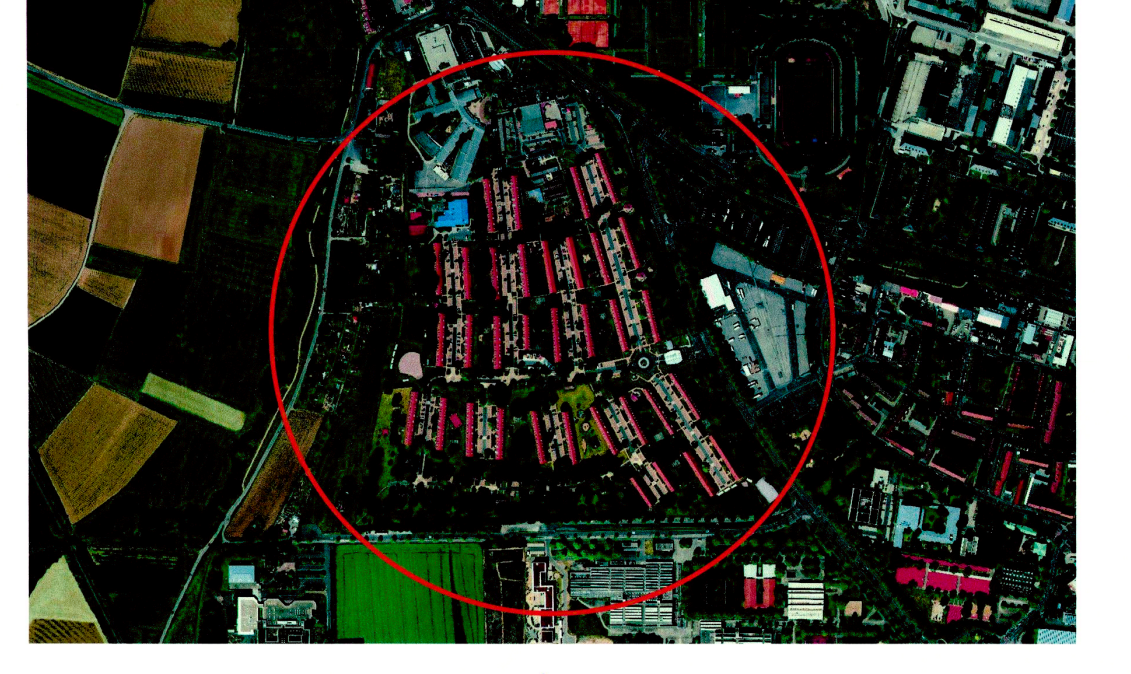
Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften gelten in der letztgültigen Fassung.

Die der Planung zu Grund liegenden Vorschriften (Gesetze, DIN-Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien, Leitfäden) können bei der Stadt Schweinfurt im Stadtentwicklungs- und Hochbauamt (Markt 1, 5. Obergeschoss) während der üblichen Dienstzeiten und nach Vereinbarung kostenlos eingesehen werden.

Stadt Schweinfurt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 19

mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Konversionsfläche der ehemaligen US-Wohnsiedlung »Askren Manor« zwischen den südlichen Grenzen des Schulcampus sowie des Nahversorgungsstandortes, dem John-F.-Kennedy-Ring, der Geschwister Scholl-Straße und der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 4527/1 (Mühlweg) in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt



Schweinfurt, den 29.12.2017, geändert/ergänzt am 22.01.2018, zuletzt redaktionell geändert am 23.03.2018.

Baureferat

Dipl.-Ing. Ralf Brettin, Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt

Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer, Amtsleiter

Sachbearbeitung

Dipl.-Ing. Rainer Daniel

Planungsbüro:
tobe.STADT städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA SRL
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt a.M.
info@tobestadt.de
www.tobestadt.de