Legende:
Lärmpegelbereich II = <65db(A)
Lärmpegelbereich IV = <66db(A)

Isophonenkarte Tag

Legende:
Lärmpegelbereich II = <65db(A)
Lärmpegelbereich IV = 65-70db(A)
Lärmpegelbereich V = >70db(A)

Isophonenkarte Nacht

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit (vgl. Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10848-b04)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit (vgl. Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10848-b04)

Externe Ausgleichsfläche
Flur-Nr. 4892, Gemarkung Schweinfurt
M 1:2000

Geltungsbereichsgrenze für externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß B.10

Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A.1 Festsetzungen durch Planzeichen

A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 a und § 11 BauNVO)

SO | Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hochschulcampus und Nummerierung

MU1 | Urbanes Gebiet mit Nummerierung

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Verteilung öffentliche Medien

A.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 a und § 11 BauNVO)

GH=11,0 m | Maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern als Obergrenze

IV | Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß

GR 9.300m² | Zulässige Grundfläche als Obergrenze

A.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a | Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

A.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A.1.4.1 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

A.1.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Einfahrt/Ausfahrt

A.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, öffentlich mit partieller Erschließung - Parkanlage

A.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

4770 | Flurstücksnummer

bestehendes Gebäude

geplantes Gebäude gemäß Städtebaulichem Rahmenplan

Füllschema der Nutzungsschablone SO1 - SO10

Abgrenzung Carus-Allee

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen mit Bezeichnung (Bestand) und Verteilerschacht

FW: Fernwärme
MW: Mischwasserkanal
W: Wasser

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen mit Bezeichnung (Planung)

Bestandsbaum, Stand 01.04.2020

Baum zu pflanzen (gemäß Ausführungsplanung Carusallee)

Biotopbaum gemäß Baumkartierung vom 01.04.2020

Umgrenzung der baulliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

A.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Baum zu pflanzen, ohne Standortbindung unter Berücksichtigung von B.7.2.2

Baum zu erhalten

A.1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FD max. 3° | Flachdach mit maximaler Dachneigung

WD max. 35-40° | Walmdach mit maximaler Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Erhaltungsgebiet "Ehrenhof" nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

8,0 / 233,614 | Maßangabe in Metern

Höhenkote in m. ü. NHN

Der Höhenbezugspunkt bezeichnet einen Bolzen als Höhenfestpunkt an der südlichen Fassade des Gebäudes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezugspunkt zur Festlegung des Richtungssektors zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu Emissionskontingenten L_{EK} für das Baugebiet mit Rechts- und Hochwert nach Gauß-Krüger (siehe Planeinschrieb und textliche Festsetzungen im Textteil)

Abgrenzung Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu Emissionskontingenten L_{EK} für das Baugebiet

Isophonenlinie 45db(A) - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 a und 11 BauNVO)

1.1 Die in der Planzeichnung mit „SO Hochschulcampus" bezeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus" festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen). Innerhalb des SO 1 - SO 5 sind folgende Nutzungen sowie Nutzungen und Gebäude zulässig:
- Hochschuleinrichtungen für Lehre und Forschung
- Studentisches Wohnen
- vorübergehende Unterbringung im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen
- Hochschulverwaltung
- Mensa
- Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen
- Gewerbebetriebe, die dem Betrieb des Hochschulcampus zugeordnet sind
- Gewerblicher Umsetzung von Hochschulprojekten und Forschungsvorhaben
- Gewerbliche Unternehmen als Startup-Betriebe, die aus Unternehmensgründungen von Absolventen des Hochschulcampus hervorgegangen sind
- Gewerbliche Unternehmen, die mit ihrer Geschäftsfelder auf die räumliche Nähe zum Forschungsumfeld des Hochschulcampus angewiesen sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Innerhalb des SO 5 Bestand des Sondergebietes sind als Nutzung nur oberirdische Stellplätze zulässig.

Innerhalb des SO 6 des Sondergebietes sind folgende Nutzungen und Gebäude zulässig:
- Stellplatz-anlage/-ig oder in einem maximal vergeschossigen oberirdischen Parkhaus, es sind maximal 3 Parkebenen mit voller bzw. 6 Parkebenen mit halber Stockwerkhöhe zulässig. Für das Parkhaus ist alternativ auch eine teilweise unterirdische Anordnung mit Tiefgarage zulässig.

1.2 Die in der Planzeichnung mit „MU" bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).
Innerhalb der MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandels-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 6a BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

Für die SO 1 - SO 5 Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes sowie die MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche gemäß § 19 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

2.1 Grundfläche/Grundstücksgrößen

Die zulässige Grundfläche von Gebäuden wird als Höchstmaß, gemäß Planeinschrieb festgesetzt. In den SO 1 und SO 2 des Sondergebietes beträgt die zulässige Mindestgrundstücksgröße 5.200 m².

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Für die SO 1 - SO 5 Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes und die MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt des Gebäudes gemessen.

2.2.2.1 Der untere Bezugspunkt bestimmt sich durch den Höhenbezugspunkt 233,614 m. ü. NHN.

2.2.2.2 Der obere Bezugspunkt bestimmt sich bei Flachdächern mit Attika aus der Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika aus dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Bei Walmdächern bestimmt sich der obere Bezugspunkt an den Traufseiten aus dem Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut und bei Giebelseiten durch den Mittelpunkt des oberen Begrenzungsstrichs des Giebeldreiecks.

2.2.3 Technikaufbauten auf dem Dach dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Technikaufbauten auf dem Dach müssen um ihre eigene Höhe zurückspringen. An der Haustassade sind keine technischen Anlagen (z.B. Reklameschilder) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). In der abweichenden Bauweise (a) gilt für die SO 1 - SO 5 Teilfläche Ost des Sondergebietes sowie die MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes, bezugnehmend auf die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bei Gebäuden die offene Bauweise mit einer Baulängenlänge von mehr als 50,0 m und maximal 130,0 m zulässig. Im SO 6 des Sondergebietes ist eine Baulängenlänge von maximal 240 m zulässig.

3.2 Die Gebäude sind mit allseitigen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt nicht für Gebäudeseiten, die auf einer Baulinie liegen. Abweichend von Satz 1 kann unter Beachtung des Abstandsflächenrechts gemäß B.6 die Bebauung auch auf der Grundstücksgrenze realisiert werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

4.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt gilt im gesamten Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der Festsetzungen unter B.7.2.3.

4.2 Die Stellplätze im SO 6 des Sondergebietes sind den Nutzungen in den SO 1 - SO 4 des Sondergebietes zugeordnet.

4.3 Innerhalb der SO 1 - SO 4 des Sondergebietes sind pro Grundstück max. 3 oberirdische Stellplätze als Ausnahme zulässig.

4.4 In den MU 1- MU 3 des Urbanen Gebietes sowie den SO 5 Teilfläche West und Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzungsflächen zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Abstandsflächen bringen in den SO 1 - SO 5 Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes 0,4 H, mindestens 3,0 m. Abstandsflächen betragen in den MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes 0,5 H, mindestens 3,0 m. Im übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

7. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Anlage von Grünflächen

7.1.1 In den SO 1 - SO 5 Teilfläche West und Teilfläche Ost des Sondergebietes sowie den MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Durch Planzeichnen festgesetzte öffentliche und private Grünflächen sind dabei anzurechnen. Sofern im SO 6 des Sondergebietes ebenerdige Stellplätze realisiert werden, gelten die vorgenannten Angaben zu anlegen Grünflächen entsprechend. Im gesamten Geltungsbereich sind Schotterbeet zählen ohne Baumscheiben als Grünfläche.

7.1.2 Von den als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen sind mind. 50 % mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blühwiesen flächig zu begrünen. Flächige Kies- und Schotterflächen werden nicht als Grünflächen angerechnet.

7.1.3 In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind mindestens 20% der Flächen flächig zu begrünen. Mit Grünen Flächen (Kies, Schotter, Split o.ä.), abgedeckte Flächen zählen hierbei als versiegelt. In der öffentlichen Grünfläche mit partieller Erschließung Parkanlage sind mindestens 40% der Flächen flächig zu begrünen, mit Steinen (Kies, Schotter, Split o.ä.), abgedeckte Flächen zählen hierbei als versiegelt.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

7.2.1 Im SO 1 - SO 6 des Sondergebietes und MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes ist je 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum als Hochstamm 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind dabei anzurechnen. Es sind standfeste Bäume zu pflanzen. Bei Pflanzungen in Pflasterflächen sind Baumscheiben von mind. 12 m² anzulegen. Verbleibende unbepflanzte Restflächen sind durch eine Begrünung wie Verlegung von Rasengittersteinen oder ähnliches Mittelbewuchs mit geeigneten Bodendeckern zu begrünen. Im SO 6 des Sondergebietes sind vor schmalkronige Bäume zulässig, soweit dort ein oberirdisches Parkhaus realisiert werden soll.

Pflanzqualität Bäume als Hochstamm: mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

7.2.2 Entlang der Niedenermer Straße im Süden sind Neupflanzungen von Bäumen - auch abschnittsweise - erst zu verwirklichen, wenn Bestandsbäume natürlich abgehen. Ein Verbringen der entlang der Niedenermer Straße per Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen ist nicht zulässig.

7.2.3 Nach der Verlegung/Lenkung der Stadt Schweinfurt durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen und Baumpflanzungen gelten nicht für die Stellplätze im SO 5 Teilfläche West und Teilfläche Ost des Sondergebietes und den Teilflächen MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes.

7.2.4 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind die gemäß B.7.2.2 zu pflanzenden Bäume und stadtbildverträgliche Laubbäume zu pflanzen. Heimischen Bäumen bzw. Bäumen aus angrenzenden Verbreitungsgebieten (südliches und östliches Mitteleuropa) ist bei gleicher Eignung der Vorzug zu geben.

Pflanzqualität als Hochstamm: Alleebaum mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

7.3 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

7.3.1 Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen) muss die mit einer Baumscheibe und einem wasserdurchlässigen Belag mindestens eine Fläche von mindestens 16 m² haben, der durchwurzelbare Bereich muss eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.

7.3.2 Zum Fahrbahnrand und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Baumscheiben müssen gegen Überfahren geschützt werden.

7.3.3 Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.

7.4 Fassadenbegrünung

Sofern im SO 6 des Sondergebietes ein Parkdeck realisiert wird, ist die Südfassade des Parkdecks mit einem Anteil von mindestens 50 % der Wandfläche mit einer Fassadenbegrünung aus hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen (Clematis, Wilder Wein, Geißblatt, Efeu, Hortensien und ugl.) zu begrünen. Die hierfür erforderlichen Pflanzbereite müssen eine Mindestgröße von gesetz 0,5 m² offener Pflanzfläche aufweisen, die Pflanzfeld muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Raum mindestens 1 m². Der Pflanzabstand beträgt maximal 2 m.

Pflanzqualität Fassadenbegrünung: Kletterpflanzen, Containerware

7.5 Dachbegrünung

7.5.1 Flachdächer sind flächig mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung in Form einer Gras-Kräuter-Ansaat oder Saatbegrünung (z.B. als Ansprühbegrünung oder als Saatmatte/-teppich) zu versehen. Im Fall einer Bepflanzung/Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und/oder Stauden muss der Pflanzendeckungsgrad mindestens 6 St./qm betragen.

7.5.2 Die Substratdicke hat mindestens 8 cm zu betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die langfristig extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

7.5.3 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technisch genutzte sowie der Hauptnutzung dienende Dachflächen, Technikaufbauten, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Parkdecks, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 BayBO und der Sicherheit dienende, Pflegewege und Trauftreifen, soweit zwingend erforderlich.

7.5.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3,00 m zurückgesetzt sein. Es sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung zulässig, die in Kombination mit Dachbegrünung erstellt werden können. Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

7.6 Herstellzeitraum

Die Begrünung ist in den SO 1 - SO 5 Teilfläche West und Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes sowie den MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme herzustellen.

7.7 Pflegemaßnahmen

7.7.1 Sämtliche Pflanzen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind zu erhalten und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

7.7.2 Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stockzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.8 Schutz bestehender Gehölze

7.8.1 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leistungsklassen etc.), die nach DIN 18920 auch unter Einsatz von Vermeidungsmaßnahmen zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zu vermeiden zu unterlassen.

7.8.2 Bäume innerhalb der Verkehrsflächen und Baufenster dürfen nur entfernt werden, wenn dies zur Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich wird.

8. Niederschlagswasser

8.1 Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 zur Versickerung zu bringen, ist eine direkte Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Rückhaltungen mit ausreichender Größe zwischenzuspeichern und dann gedrosselt der Versickerung oder Einleitung zuzuführen (z. B. Bewässerung von Grünanlagen, Nutzung als Brauchwasser). Soweit dafür öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen sind, werden sie durch die Festsetzungen nicht ersetzt. Die Einleitungen für Versickerung und Rückhaltung an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt ist ausgeschlossen. Von der Versickerung/Rückhaltung ausgenommen sind Bestandsgebäude für die Dauer des Bestands.

8.2 Die Befestigung der Stellplätze, Wege, Zufahrten, Höfe etc. ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur auf Antrag von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

8.2.1 Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von Ψ = 0,5 nicht überschreiten.

8.2.2 Die Flächen müssen folgende Anforderungen an die Versickerungseignung erfüllen:
Wasserdurchlässigkeit k'f ≥ 5 x 10-5 m/s
Infiltrationsbeiwert kf ≥ 3 x 10-5 m/s

8.2.3 Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Oberbaus ist der Stadt Schweinfurt vorzulegen. Versickerungsfähige Flächen sind mit einem Gefälle von maximal 5 % anzulegen. Die Verwendung von Auftausmitteln ist auf Flächen, die der Versickerung zugeführt werden, nicht zulässig. Bereits im Bestand versiegelte Flächen, wie Wege, Zufahrten und Höfe sind von den vorgenannten Regelungen für die Dauer ihres Bestands ausgenommen.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

9.1 Verkehrslärm
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen an allen maßgeblichen Außenfassaden mit Lärmpegelbereich IV L_a ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen an einem maßgeblichen Außenfassaden mit L_a ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Anlage A1 der vorgenannten Norm, Entwurf von Januar 2017, sowie Tei 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach DIN 4109-1: 2016 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den isophonenkarten Tag und Nacht dargestellt:

Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen der resultierenden Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1: 2018-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB:	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfassadenfläche eines Raumes $S_{(W)}$ und der Grundfläche des Raumes $S_{(G)}$ aus dem Korrektionswert K_{AL} zu korrigieren.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmen resultierenden Außenfassade nach DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) von L_a ≥ 56 dB(A) zur Nachtzeit können auf einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativ können auf Basis der vorgenannten Norm, DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) ist im baurechtlichen Zulassungsverfahren, z. B. Freisitzung, Baugenehmigung, o. ä. zu

Flächen	Emissionskontingente L_{EK} in dB		Bezugsfläche gemäßIm Planzeichnung [m²]
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	
SO 1	55	41	25849,02
SO 2	50	35	17346,40
SO 3	54	39	11565,45
SO 4	60	44	9961,65
SO 5 Teilfläche Ost	60	42	3030,39
SO 5 Teilfläche West	60	45	1228,16
SO 6	59	46	10156,99

7.3.3 Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.

7.4 Fassadenbegrünung

Sofern im SO 6 des Sondergebietes ein Parkdeck realisiert wird, ist die Südfassade des Parkdecks mit einem Anteil von mindestens 50 % der Wandfläche mit einer Fassadenbegrünung aus hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen (Clematis, Wilder Wein, Geißblatt, Efeu, Hortensien und ugl.) zu begrünen. Die hierfür erforderlichen Pflanzbereite müssen eine Mindestgröße von gesetz 0,5 m² offener Pflanzfläche aufweisen, die Pflanzfeld muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Raum mindestens 1 m². Der Pflanzabstand beträgt maximal 2 m.

Pflanzqualität Fassadenbegrünung: Kletterpflanzen, Containerware

7.5 Dachbegrünung

7.5.1 Flachdächer sind flächig mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung in Form einer Gras-Kräuter-Ansaat oder Saatbegrünung (z.B. als Ansprühbegrünung oder als Saatmatte/-teppich) zu versehen. Im Fall einer Bepflanzung/Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und/oder Stauden muss der Pflanzendeckungsgrad mindestens 6 St./qm betragen.

7.5.2 Die Substratdicke hat mindestens 8 cm zu betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die langfristig extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

7.5.3 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technisch genutzte sowie der Hauptnutzung dienende Dachflächen, Technikaufbauten, technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Parkdecks, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 BayBO und der Sicherheit dienende, Pflegewege und Trauftreifen, soweit zwingend erforderlich.

7.5.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3,00 m zurückgesetzt sein. Es sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung zulässig, die in Kombination mit Dachbegrünung erstellt werden können. Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

7.6 Herstellzeitraum

Die Begrünung ist in den SO 1 - SO 5 Teilfläche West und Teilfläche Ost und SO 6 des Sondergebietes sowie den MU 1 - MU 3 des Urbanen Gebietes innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme herzustellen.

7.7 Pflegemaßnahmen

7.7.1 Sämtliche Pflanzen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind zu erhalten und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

7.7.2 Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stockzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.8 Schutz bestehender Gehölze

7.8.1 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leistungsklassen etc.), die nach DIN 18920 auch unter Einsatz von Vermeidungsmaßnahmen zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zu vermeiden zu unterlassen.

7.8.2 Bäume innerhalb der Verkehrsflächen und Baufenster dürfen nur entfernt werden, wenn dies zur Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich wird.

8. Niederschlagswasser

8.1 Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 zur Versickerung zu bringen, ist eine direkte Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Rückhaltungen mit ausreichender Größe zwischenzuspeichern und dann gedrosselt der Versickerung oder Einleitung zuzuführen (z. B. Bewässerung von Grünanlagen, Nutzung als Brauchwasser). Soweit dafür öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen sind, werden sie durch die Festsetzungen nicht ersetzt. Die Einleitungen für Versickerung und Rückhaltung an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt ist ausgeschlossen. Von der Versickerung/Rückhaltung ausgenommen sind Bestandsgebäude für die Dauer des Bestands.

8.2 Die Befestigung der Stellplätze, Wege, Zufahrten, Höfe etc. ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur auf Antrag von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

8.2.1 Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von Ψ = 0,5 nicht überschreiten.

8.2.2 Die Flächen müssen folgende Anforderungen an die Versickerungseignung erfüllen:
Wasserdurchlässigkeit k'f ≥ 5 x 10-5 m/s
Infiltrationsbeiwert kf ≥ 3 x 10-5 m/s

8.2.3 Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Oberbaus ist der Stadt Schweinfurt vorzulegen. Versickerungsfähige Flächen sind mit einem Gefälle von maximal 5 % anzulegen. Die Verwendung von Auftausmitteln ist auf Flächen, die der Versickerung zugeführt werden, nicht zulässig. Bereits im Bestand versiegelte Flächen, wie Wege, Zufahrten und Höfe sind von den vorgenannten Regelungen für die Dauer ihres Bestands ausgenommen.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

9.1 Verkehrslärm
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen an allen maßgeblichen Außenfassaden mit Lärmpegelbereich IV L_a ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen an einem maßgeblichen Außenfassaden mit L_a ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Anlage A1 der vorgenannten Norm, Entwurf von Januar 2017, sowie Tei 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach DIN 4109-1: 2016 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den isophonenkarten Tag und Nacht dargestellt:

Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen der resultierenden Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1: 2018-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB:	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfassadenfläche eines Raumes $S_{(W)}$ und der Grundfläche des Raumes $S_{(G)}$ aus dem Korrektionswert K_{AL} zu korrigieren.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmen resultierenden Außenfassade nach DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) von L_a ≥ 56 dB(A) zur Nachtzeit können auf einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativ können auf Basis der vorgenannten Norm, DIN 4109-1: 2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf Januar 2017) ist im baurechtlichen Zulassungsverfahren, z. B. Freisitzung, Baugenehmigung, o. ä. zu

9.2 Gewerbel