



**1. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Höchstadter Straße und Auracher Bergstraße“**

**Textliche Festsetzungen
23. Mai 2024**

**Stadt.
Quartier**

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans, der am 04.08.1992 in Kraft getreten ist.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet (SO) ist für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke bestimmt.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude, die der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, sowie
- Büro- und Wohnnutzungen, die den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke untergeordnet sind.

3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 25 m² sind extensiv oder intensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Der Flächenanteil der Dachbegrünung an der Gesamtfläche des Daches muss mindestens 50 % betragen. Eine Unterschreitung dieses Anteils ist ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit die Einhaltung aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Im sonstigen Sondergebiet für soziale und gesundheitliche Zwecke (SO) ist die Dachform Flachdach (FD) nur im Innenhof des Edith-Stein-Hauses zulässig.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-5-6330-0112 (Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich des Weisendorfer Schlosses mit Gartenanlage). Daher sind im o. g. Bereich untertägig erhaltene Funde und Befunde der Vorgängerbauten sowie abgebrannte Siedlungsreste des 1288 erstmals erwähnten Weisendorfes zu erwarten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Außerdem ist ein Teil des Edith-Stein-Haus als Baudenkmal kategorisiert (Nr. D-5-72-164-8), mit der Eintragung Ökonomiegebäude des Schlosses, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und Risalit in Form einer hölzernen Laube, Ende des 18. Jahrhunderts. Auf die Anforderungen aus Teil 2 Art. 4 bis 6 des BayDSchG wird hingewiesen.

Teil D . Hinweise

Denkmalpflege

Zur Klärung des Denkmalerhalts / Feststellung betroffener Bodendenkmäler wird zunächst der Oberbodenabtrag bzw. Ausbau moderner Bodenbeläge unter Aufsicht einer archäologisch oder grabungstechnisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollen daher in jedem Fall auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz erreicht werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u. a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden sich unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/do_kuvorgaben_april_2020.pdf.

Leitungsinfrastruktur

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwuzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner bei der Bayernwerk Netz GmbH ist das KC Bamberg, Tel.: 0951130932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin ist auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinzuweisen.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Die ÖBB ist vertraglich mit dem Markt Weisendorf zu vereinbaren.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist neben der Untersuchung der Gebäude, insbesondere der Dächer, auch zu prüfen, ob es sich bei den zur Fällung vorgesehenen Bäume um sogenannte Habitatbäume (Bäume mit Höhlen und Fledermausspalten) handelt. Sollte dies der Fall sein, wären die Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Dann erfordert die Fällung dieser Bäume eine Gestattung der Regierung von Mittelfranken.

Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder zu beseitigen. Falls innerhalb dieser genannten Zeitspanne gefällt werden soll, bedarf es einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z. B. DIN 19371, hingewiesen werden.

**Stadt.
Quartier**

23. Mai 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer