3. Textliche Festsetzungen

3.1. Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans “dm-Drogeriemarkt und studentisches Wohnen“ (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

3.2.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Mischgebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

3.3.1. Anzahl der Vollgeschosse

~~Im Mischgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.~~ Entlang der Zeppelinstraße sind innerhalb einer Tiefe von mind. 10 m, gemessen ab der Baugrenze entlang der Zeppelinstraße, mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten.

3.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit 291 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt.
Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

3.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der gemäß Planeintrag „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gemäß Planeintrag „NA“ festgesetzten Fläche zulässig.

ENTWURF

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

Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Zeppelinstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3.6. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6.1. Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm

3.6.1.1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V1)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 74 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Ausbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 -2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.
Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

3.6.1.2. Schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V2)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren.
Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 3.6.1.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.
Bei geschlossenen Fenstern muss die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 gewährleistet sein.
Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des

ENTWURF

Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V2“ nicht erforderlich.

3.6.1.3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM V3)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 1 mit „SM V3“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, von Unterrichtsräumen von Schulen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

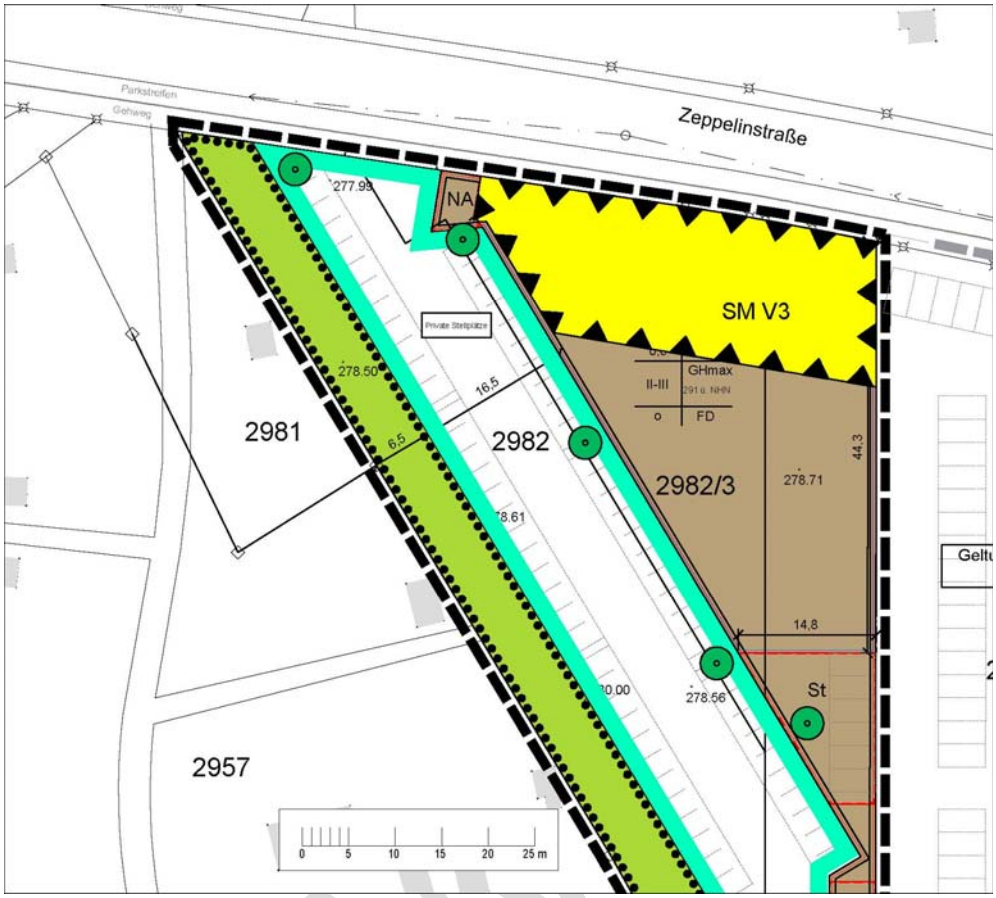
1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenfassade verfügt, die nicht auf der in der Karte 1 mit „SM V3“ gekennzeichneten Fläche errichtet wird

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V3“ nicht erforderlich.

ENTWURF



Karte 1: Schallschutzmaßnahme SM V3

3.6.1.4. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM V4)

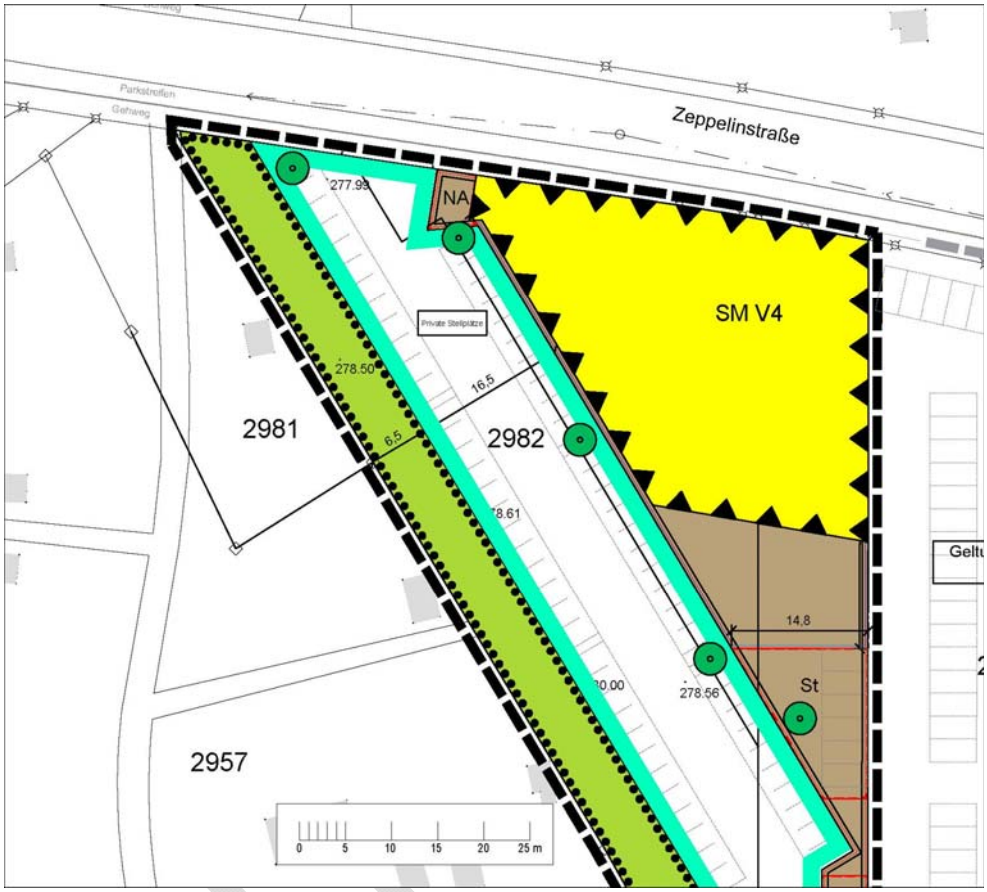
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM V4“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenfassade verfügt, die nicht auf der in der Karte 2 mit „SM V4“ gekennzeichneten Fläche errichtet wird

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Wintergarten, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V4“ nicht erforderlich.



Karte 2: Schallschutzmaßnahme SM V4

3.6.1.5. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM V5)

3.6.1.5.1. An der Ostseite der Bebauung sind keine Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenhäusern, von Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

3.6.1.5.2 An den übrigen Gebäudeseiten der Bebauung sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenhäusern, von Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet.

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand vor der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme Ziffer 3.6.1.5.2 nicht erforderlich.

3.6.1.6. Berechnungen nach Ziffer 3.6.1.1 bis 3.6.1.5.2 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach den Ziffern 3.6.1.1 bis 3.6.1.5.2 der textlichen Festsetzungen sind zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt durchzuführen.
Bei den Berechnungen nach Ziffer 3.6.1.1 dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.
Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ist nach RLS-19[1] zu ermitteln.

3.6.2. Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

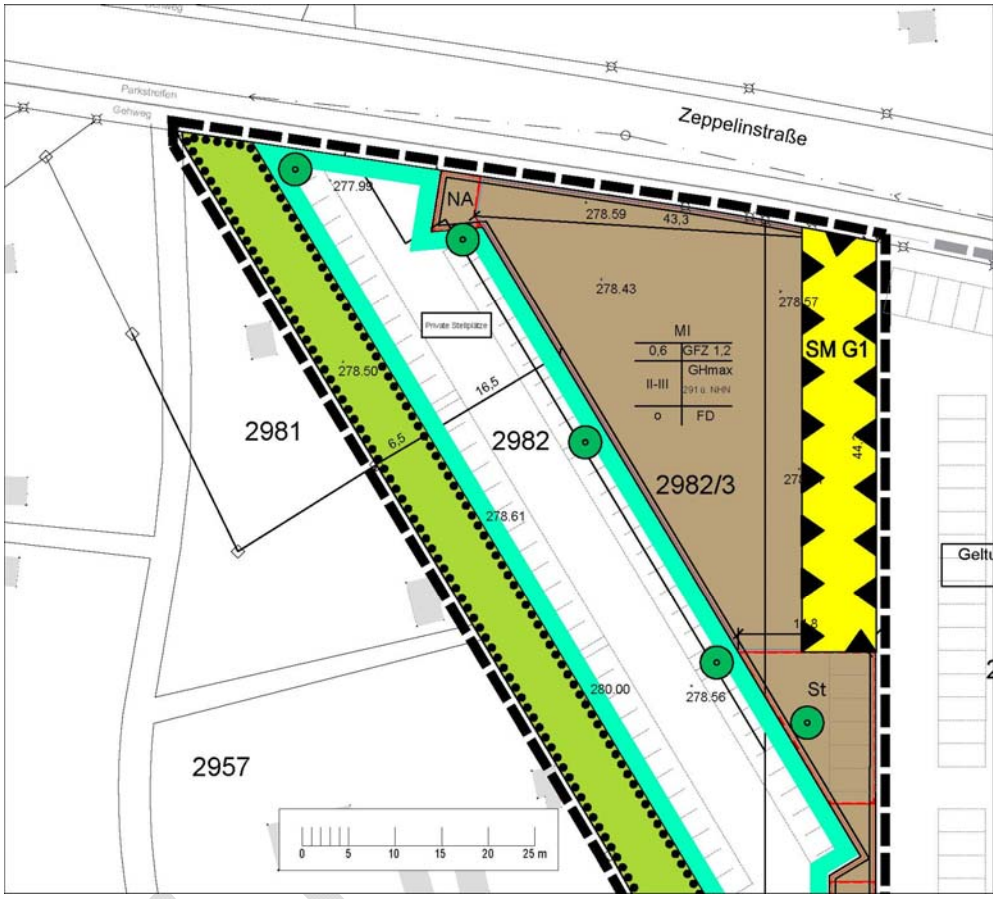
3.6.2.1. Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM G1)

Bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 3 dieser textlichen Festsetzung mit „SM G1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.
Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht wird, dass vor den zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die von Nutzern nicht verändert werden können (wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Vorsprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen), der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel des

[1] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkBl. 2019, Heft 20, S. 698)

ENTWURF

Gewerbelärms (ermittelt nach TA Lärm[2]) die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für Mischgebiete nicht überschreiten, wird die Schallschutzmaßnahme „SM G1“ nicht erforderlich.



Karte 3: Schallschutzmaßnahme SM G1

3.7. Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

3.7.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7.1.1. Ausgleichsunabhängige Flächen oder Maßnahmen

Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen bis zu einer Höhe von mindestens 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Igel, Reptilien, Amphibien) ebenerdig passierbar sein.

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

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

3.7.2.1. Begrünung von befestigten Flächen

Baumstandorte sind mit offenen Baumscheiben von mind. 6 m² und Pflanzgruben mit speziellem durchwurzelbaren Pflanzsubstrat von mind. 18 m³ anzulegen. Die Baumscheiben und die unversiegelten Flächen innerhalb der privaten Parkfläche sind als Rasenflächen oder flächendeckend bepflanzt mit Stauden zu gestalten.
Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.7.2.2. Begrünung der Baugrundstücke – zu begrünende Flächenanteile

Die unbebauten Flächen sind gem. Ziffer 3.7.3 zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Mindestmaß der Begrünung ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ und der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen, in einer Breite von max. 30 cm (z.B. als Wartungsweg), sind von dieser Begrünungspflicht ausgenommen.

3.7.2.3. Dachbegrünung extensiv

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad und einer Mindestgröße ab 10 m² sind zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) als Gras-Stauden-Begrünung oder Sedum-Begrünung herzustellen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist zulässig.

3.7.2.4. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandabschnitte mit Ausnahme von Glasfassaden ab einer Breite von 10 m bzw. einer Fläche ab 10 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe hat pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m² zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat pro Standort mindestens 1,00 m³ zu umfassen und muss mindestens 0,50 m tief sein. Dies gilt nicht, soweit besondere Sicherheitsanforderungen, z.B. Gründe des Brandschutzes, der Maßnahme entgegenstehen.

3.7.3. Allgemeine Festsetzungen

3.7.3.1. Artenauswahl

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, windresistente sowie ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Gehölzarten zu verwenden.

3.7.3.2. Pflanzqualität

Die vorgegebenen Größen der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Für die Realisierung des Pflanzgebotes sind folgende Pflanzqualitäten

ENTWURF

zu verwenden. Die Angabe des Stammumfangs bezieht sich auf das Maß in 1,0 m Höhe:

- Laubbäume II. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm Stammumfang.

3.7.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.7.4.1. Erhalt von Bäumen und Großgehölzen

Abgängige, zu erhaltende Bepflanzung ist durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Aus vegetationstechnischen Gründen ist dabei eine Abweichung um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1.1. Dachform

Im Mischgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad zulässig.

4.1.2. Dachgestaltung

Bei der Ausbildung von Flachdächern auf Hauptanlagen sind die Attika und technische Aufbauten, wie z.B. offen gestaltete Absturzsicherungen, Lüftungen, Abgas-/ Abluftrohre, Austritte, Lichtkuppeln, solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen und Aufzugsüberfahrten, insgesamt bis zu einer Gesamtfläche von max. 30% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die technischen Aufbauten werden auf eine maximale Bauteilhöhe, gemessen ab der Oberkante der Dachabdichtung, von 2,0 m beschränkt. Überschreitungen dieser Höhenbegrenzung können aufgrund von feuertechnischen Anforderungen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachaufbauten sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzuversetzen. Werden die solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert, sind diese auf der gesamten Fläche des Flachdachs zulässig.

4.1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur an den nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen die Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

ENTWURF

4.1.4. Einfriedungen

Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zeppelinstraße) und zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.
Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind aus Stahl und Holz in jeweils einheitlich vertikaler oder horizontaler Gliederung oder als Schnitthecke bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

5. Textliche Hinweise

5.1. Sonstige Satzungen

Folgende Satzungen und Verordnungen der Stadt Würzburg gelten in der jeweils gültigen Fassung, wie z.B.:

- Abfallwirtschaftssatzung,
- Entwässerungssatzung (EWS),
- Stellplatzsatzung,
- Baumschutzverordnung.

5.2. Grünordnungsplanung

5.2.1. Qualitätsbestimmungen

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und technischer Regelwerke, wie beispielweise die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Bepflanzungen, zur Größe von Pflanzgruben für Bäume in Stellplatzanlagen und zur Begrünung von Dächern und Fassaden, sind zu beachten. Die in den textlichen Festsetzungen geforderten Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen – Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen) (2020)).

5.2.2. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

5.3. Pflanzabstände zu Leitungen

Für die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Neupflanzung von Bäumen bzw. dem Neubau von unterirdischen Leitungen sowie bei Änderungen im Bestand, sind die Ausführungen des Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen), Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 zu beachten.

ENTWURF

5.4. Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen

5.4.1. Schutz der vorhandenen Vegetation

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Grünflächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung und als Lagerplatz genutzt werden.
Die Schutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

5.4.2. Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt durchzuführen, um sicherzustellen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keine besonders und streng geschützten Tiere geschädigt oder getötet werden. Ergeben sich aufgrund der ökologischen Baubegleitung Nachweise geschützter Arten, sind kurzfristig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Würzburg entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

5.4.3. Beschränkung von Abrisszeiten

Zum Schutz von Gebäudebrütern (Vögeln) und gebäudebewohnenden Fledermäusen hat vor Abriss und Sanierungsmaßnahmen eine Begutachtung durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter zu erfolgen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Fledermäuse: Beim Vorhandensein von potenziellen Quartieren für Fledermäuse dürfen Baumaßnahmen ausschließlich zwischen dem 15. September bis 15. Oktober stattfinden. Falls Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, müssen die betroffenen Gebäude(teile) durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter geprüft werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen festzulegen.

Vögel (ggf. in Kombination mit Fledermausschutz): Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten haben Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar. zu erfolgen. Beim gleichzeitigen Vorkommen von potenziellen Winterquartieren von Fledermäusen sind zusätzlich die Vorgaben zu Fledermäusen zu beachten.

5.4.4. Gehölzfällungen und -rodungen:

Nicht zu verhindernde Gehölzfällungen und -rodungen müssen außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 01. Oktober und 29. Februar stattfinden.
Bei Baumfällungen von potenziellen Höhlenhabitaten sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person mit artenschutzrechtlichem Arbeitsschwerpunkt auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

ENTWURF

5.5. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

5.5.1. Bewertung des Vogelschlagrisikos

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen und spiegelnden Flächen an neu geplanten Fassaden / Fassadenabschnitten ist gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Das Vogelschlagrisiko ist anhand der Tabelle zur Bewertung des Vogelschlags an Glas zu prüfen (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“, Beschluss 21/01 (2021), Seiten 27 & 28). Ggf. sind bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5.5.2. Tierfreundliche Leuchten im Außenbereich

Im Außenbereich sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung, 570 – 630 nm, 3000 – 2700 K). Deshalb sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung gebündelt und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (siehe BfN (Bundesamt für Naturschutz) Schriften 543: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, 2020).

5.6. Klimaschutz / -anpassung

Zur Reduzierung der thermischen Belastung wird bei der Gestaltung von Fassaden die Verwendung von hellen Farbtönen empfohlen.

5.7. Bodensicherung und Ablagerungen / Grundwasserschutz

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuheben, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt auf die DIN 18915 verwiesen. Während der Bauphase sind Grundwasser und Boden wirksam vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern und ggf. durch zusätzliche vegetationstechnische Maßnahmen für Vegetationsflächen wiederherzustellen.

5.8. Denkmalschutz

Gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

ENTWURF

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.9. Berechnung der Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche werden alle Bereiche des Betriebs, die von Kunden betreten werden können und in denen ihnen Waren zum Kauf angeboten werden, einschließlich Gänge, Treppen und Aufzüge innerhalb des Verkaufsraums gerechnet. Dabei ist es unerheblich, ob die Verkaufsfläche innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegt. Auch die Flächen mit Warenangebot im Freien sind der Verkaufsfläche (gewichtet) zuzurechnen.

Zur Verkaufsfläche gehören:

- Von Kunden betretbare Bereiche, in denen die Waren angeboten werden
- Kassenzone
- Pack- und Entsorgungszone
- Käse-, Fleisch- und Wursttheke
- Backshop (wenn der Vorbereitungs- / Backraum vom Kunden einsehbar ist, so sind die Schütten zuzüglich der Schüttenlänge x 1,0 Meter der Verkaufsfläche zuzurechnen)
- Windfang
- Gänge, Treppen, Aufzüge
- Abstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes
- Im Freien angebotene Waren (z.B. Zelte, Räder, Gartenmöbel, Aktions- und Saisonware etc.) sind der Verkaufsfläche
    - mit Überdachung zu 50% der Fläche,
    - ohne Überdachung zu 25% der Fläche

zuzurechnen.

Nicht in die Verkaufsflächen eingerechnet werden:

- Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal
- Für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Ware (z.B. Portionierung)
- Reine Lagerflächen
- Kunden-WC
- Restaurant, Kinderhort (z.B. Möbelhaus)
- Fluchttreppenhaus
- Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes

5.10. Richtfunktrassen

Richtfunkverbindungen könnten innerhalb des Planungsgebiets vorhanden sein oder direkt an dieses angrenzen. Vor Durchführung von Bauarbeiten ist, z.B. bei Aufstellung eines Krans, eine Abstimmung mit dem Richtfunkbetreiber durchzuführen.

5.11. DIN-Normen

Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind bei der Stadt Würzburg während der Sprechzeiten im Geschäftszimmer des

ENTWURF

Fachbereichs Stadtplanung, FA Bauleitplanung, Beim Grafeneckart 1, 3. Stock, Zimmer 25 sowie im Fachbereich Baurecht, Planvollzug, Veitshöchheimer Straße 1a, Zimmer 116 allgemein einsehbar.

ENTWURF