

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohnbebauung Neubergstraße 50" (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

3.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.

3.3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

3.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe (GH)) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

3.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,30 m zulässig, sofern die Regelungen zu den abweichend festgesetzten Abstandsflächen gem. der textlichen Festsetzung Ziffer 3.5 eingehalten sind.

3.5. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Neubergstraße und der Scheffelstraße wird für die nach Norden und Süden zu den jeweiligen benachbarten Grundstücken anfallenden Abstandsflächen bestimmt, dass die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen auf das sich ergebende Maß verkürzt wird, das sich bei Ausnutzung der mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster und der sich aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe ergebenden Wandhöhe bestimmt, als die Abstandsflächen sodann auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen. Die gesamte, sich ergebende Wandhöhe bei geneigten Dächern als Maßstab für die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich aus dem sich gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ergebenden Maß zuzüglich der Giebelfläche oder der zur Wandhöhe zu addierenden Höhe von Dachflächen gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO.

Eine Überlagerung von Abstandsflächen ist abweichend zulässig, sofern die betroffenen Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung aufweisen. Dies ist gewährleistet, wenn der betroffene Aufenthaltsraum zusätzlich zu einer Gebäudeseite orientiert ist, an der die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten sind.

Im Übrigen gilt eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m.

3.6. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene, nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichend hiervon sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende Nebenanlagen zulässig:

- Kinderspielgeräte

- Sitzbänke
- Fahrradbügel

3.7. 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, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.7.1. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm (Straße und Schiene)

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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 69 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile 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.

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

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, in Bettenräumen von Pflegeeinrichtungen sowie in vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 3.7.1.1 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 Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50

dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V2“ nicht erforderlich.

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

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. belüftete vorgehängte Glasfassade, belüfteter Wintergarten, belüftete verglaste Loggia, belüftete Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

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

Für den zu schützenden Raum muss die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 bei geschlossenem Zustand der baulichen Schallschutzmaßnahme gewährleistet sein.

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 Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V3“ nicht erforderlich.

3.7.1.4. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM V4)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, 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 Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet.

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

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand, an der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM V4“ nicht erforderlich.

3.7.1.5. Berechnungen nach Nr. 3.7.1.1 bis 3.7.1.4 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach den Nrn. 3.7.1.1 bis 3.7.1.4 der textlichen Festsetzungen sind zum Zeitpunkt der Genehmigung oder der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt durchzuführen.

Bei den Berechnungen nach Ziffer 3.7.1.1 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 Gesamtverkehrslärms ist durch die energetische Addition des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms, berechnet nach RLS-19¹, und des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms, berechnet nach Schall 03², zu ermitteln.

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

3.8.1. Begrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. §19 BauNVO)

3.8.1.1. Zu begrünende Flächenanteile

Die nicht überbauten Flächen (Berechnungsgrundlage als Mindestmaß ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gem. Ziff. 3.3.1) sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation als reine Grünflächen gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten.

3.8.1.2. Begrünung der Vorgärten

Die Flächen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind zu begrünen und zu mind. 30% mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.8.3 zu bepflanzen.

Maximal 40 % der Vorgartenfläche können für Wege, Zufahrten, gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungs- und Belichtungsschächte) oder einen max. 30 cm breiten Spritz- / Traufstreifen in Anspruch genommen werden.

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

² Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

3.8.1.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche sind Kinderspielgeräte, Sitzbänke und gem. der textlichen Festsetzung Ziffer 3.8.5 ausgebildete Wege mit einer Fläche bis zu max. 160 m² zulässig.

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

3.8.2.1. Anzahl der Baumpflanzungen

Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume II. Wuchsordnung und mind. 2 Bäume III. Wuchsordnung gem. den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.8.3 zu pflanzen.

Zu erhaltende Bäume sind auf die zu pflanzenden Bäume anzurechnen, sofern diese mindestens den Anforderungen an Art und Qualität gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.8.3 entsprechen.

3.8.2.2. Anpflanzung von Sträuchern und Stauden

Der zu begrünende Flächenanteil gem. der textlichen Festsetzung Ziffer 3.8.1.1 ist zu mindestens 15 % mit Strauchpflanzungen und mind. 30% mit Stauden gem. den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.8.3 zu bepflanzen.

3.8.2.3. Begrünung von befestigten Flächen

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit offenen Baumscheiben von mind. 6 m² und Pflanzgruben mit speziellem durchwurzelbaren Pflanzsubstrat von mind.

20 m³ für Bäume II. Wuchsordnung

14 m³ für Bäume III. Wuchsordnung

anzulegen.

3.8.2.4. Dachbegrünung (extensiv)

Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 10°) aller baulichen Anlagen sind ab einer Grundfläche von 10 m² zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Flächen für zulässige technische Aufbauten gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.1.2.

Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 10° zulässig. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht weiter.

3.8.2.5. Fassadenbegrünung

Bei Pflanzung von Fassadenbegrünung ist mind. eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe muss pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m² aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss pro Standort mindestens 1,0 m³ umfassen und mindestens 0,50 m tief sein.

3.8.3. Allgemeine Festsetzungen

3.8.3.1. Artenauswahl

Für Baumpflanzungen sind ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Gehölzarten zu verwenden.

Die Auswahl von Sträuchern, Stauden und Saatgut hat standortgerecht zu sein und nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu erfolgen.

Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen in den zu begrünenden Flächenanteilen darf 10% nicht übersteigen.

3.8.3.2. Pflanzqualität

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

Bäume

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

- Laubbäume II. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm Stammumfang
- Laubbäume III. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang
- Obstbäume/ Wildobstbäume: Hochstamm, 2 x v., 12-14 cm Stammumfang

Gehölze

- Sträucher für Hecken: mind. 2 x v., Höhe 40-60 cm
- Sträucher: mind. 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

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

Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen

Bei Gehölzflächen und Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind, ist mindestens der Stamm- und Kronenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht für Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen verwendet werden. Dies gilt nicht für den Kronenbereich von Gehölzflächen und Bäumen in oder an Stellplätzen; diese sind entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 3.8.5 auszubilden.

Abgängige, zum Erhalt festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück durch eine gleichwertige Nachpflanzung gem. den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.8.3 zu ersetzen.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

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

Boden-, (grund)wasserschutz-, artenschutz- und versickerungsbezogene Regelungen

Wege und nicht zu befahrende Erschließungsflächen, Feuerwehrumfahrten und PKW-Stellplätze sind, soweit die vorgesehene Nutzung dies zulässt, mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Kinderspielgeräte sind auf wasserdurchlässigen Fallschutzmaterialien (z.B. Sand, Hackschnitzel etc.) aufzustellen.

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.

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

Zu den öffentlichen Straßenflächen sind nur traufständig angeordnete Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Im Übrigen sind im Blockinneren nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdach mit einem maximalen Neigungswinkel von 10° auszubilden.

4.1.2. Dachgestaltung

Auf den Sattel- und Walmdächern sind untergeordnete technische Anlagenteile, z.B. Zu- und Abluftöffnungen und Aufbauten, die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind, zulässig.

Darüber hinaus sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen. Dabei ist zu gewährleisten, dass durch die Anordnung der sichtbaren Bauteile der Gesamteindruck des Daches nicht nachteilig verändert wird.

Dachgauben sind entweder mit einem geneigten Dach als Walm-, Sattel- oder Schleppdach oder als Flachdach auszubilden und je Gebäude einheitlich zu gestalten. Gauben mit geneigtem Dach müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt werden und gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sein. Auf Dächern von Gauben sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachhaut zu integrieren.

Die Breite einer Gaube bzw. eines Dacheinschnitts ist auf jeweils max. 3,00 m beschränkt. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Dachseite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind straßenseitig unzulässig. Auf der straßenabgewandten Seite können auch Dacheinschnitte angeordnet werden.

Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden.

Die Höhenlage der Gauben und Dacheinschnitte ist einheitlich und einreihig zu gestalten. Verspringende oder mehrreihige Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Abstand des oberen Dachabschlusses einer Gaube oder eines Dacheinschnitts zum First muss mindestens 1,80 m (Differenz der Höhenkoten) betragen.

Straßenseitig müssen Dachgauben einen freien, horizontalen Abstand von mind. 2,50 m zum Ortgang oder zu Walmgraten, gemessen am Fußpunkt der dem Ortgang bzw. Walmgrat zugewandten Gaubenwange, haben.

Bei der Ausbildung von Flachdächern auf Hauptanlangen sind die Attika und technische Aufbauten, wie z.B. offen gestaltete Absturzsicherung, Lüftungen, Abgas-/ Abluftrohre, Austritte, Aufzugsüberfahrten, Lichtöffnungen, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Gesamtfläche von maximal 30 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Die technischen Aufbauten werden auf eine maximale Bauteilhöhe, gemessen ab der Oberkante der Attika, von 1,0 m beschränkt. Überschreitungen dieser Höhenbegrenzung können aufgrund von feuertechnischen Anforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Werden solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung gem. 3.8.2.4 kombiniert, sind diese auf der gesamten Fläche des Flachdachs zulässig.

Die technischen Aufbauten sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

4.1.3. Fassadengestaltung

Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

4.1.4. Einfriedungen

Zur Einfriedung entlang von Grundstücksgrenzen sind nur

- transparente Zäune aus Metall oder Holz,
- Hecken gem. den textlichen Festsetzungen Ziff. 3.8.3 oder
- eine Kombination aus beidem zulässig.

Die Einfriedungen sind auf eine Gesamthöhe von max. 1,2 m beschränkt.

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 beispielsweise 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.

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. Beschränkung von Abrisszeiten

Zum Schutz von gebäudebewohnenden bzw. -brütenden Fledermaus- bzw, Vogelarten haben Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden außerhalb der Nutzungs- und Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zu erfolgen.

5.5. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

5.5.1. 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.

5.5.2. 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.

5.5.3. 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 vegetationsstechnische Maßnahmen für Vegetationsflächen wiederherzustellen.

5.8. Richtfunktrassen

Vor Durchführung von Bauarbeiten, z.B. bei Aufstellung eines Krans, ist ggf. eine Abstimmung mit Richtfunkbetreibern durchzuführen.

5.9. DIN-Normen

Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind bei der Stadt Würzburg während der Sprechzeiten im Geschäftszimmer des Fachbereichs Stadtplanung, FA Bauleitplanung, Beim Grafeneckart 1, 3. Stock, Zimmer 25 sowie im Fachbereich Baurecht, Planvollzug, Veitshöchheimer Straße 1a, Zimmer 116 allgemein einsehbar.