

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Prymstraße“ – Altstadt 45

Textliche Festsetzungen

4. Textliche Festsetzungen

4.1. Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus Prymstraße“ (§ 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.

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

- Vergnügungsstätten

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

4.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,92 zulässig.

4.3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

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

4.3.3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze auf der straßenabgewandten Seite ist durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Baulinie und Baugrenze durch einen Dachüberstand des Hauptdaches ist bis max. 0,80 m zulässig.

4.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4.6. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

4.6.1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Hochwassergefahrenfläche ist der Fußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Wohnungen, Geschäfts- und Büroräumen sowie sonstigen Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen können, in einer Höhenlage von mindestens 179,77 m ü. NHN anzulegen.

4.6.2. Die unterhalb dieser Höhenkote liegenden Flächen sind flutbar auszuführen. In diesen sind keine Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, zulässig.

4.6.3. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Hochwassergefahrenfläche ist der Umgang mit und der Einsatz von wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizölverbraucheranlagen) verwendet werden, sind hochwasserfrei anzuordnen.

4.6.4. Die Gebäudetechnik innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Hochwassergefahrenfläche, insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das Bemessungshochwasser (HQ extrem) angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der festgesetzten Höhenkote (vgl 4.6.1) zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

4.7. 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)

4.7.1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

4.7.1.1. Schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Abbildung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

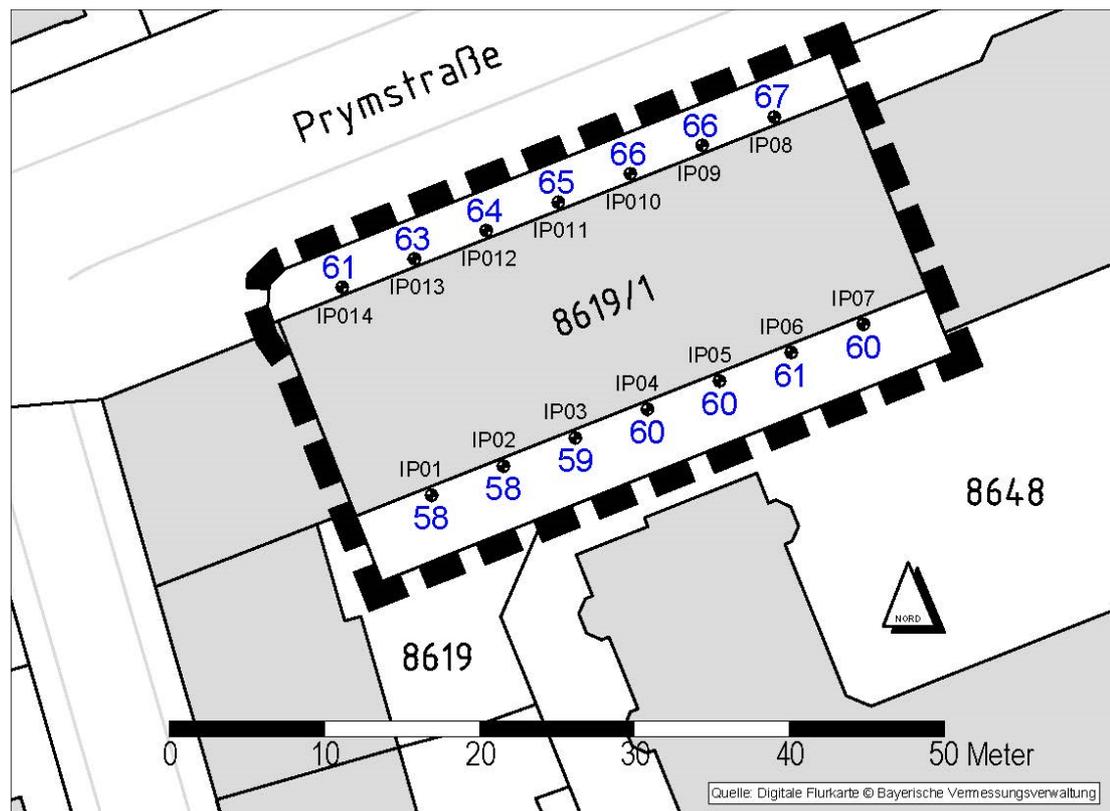


Abb. 1: Schallschutzmaßnahmen SM 1: baulicher Schallschutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume, maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01

4.7.1.2. Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Unterrichtsräumen, Büroräumen, Praxisräumen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der Abbildung 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

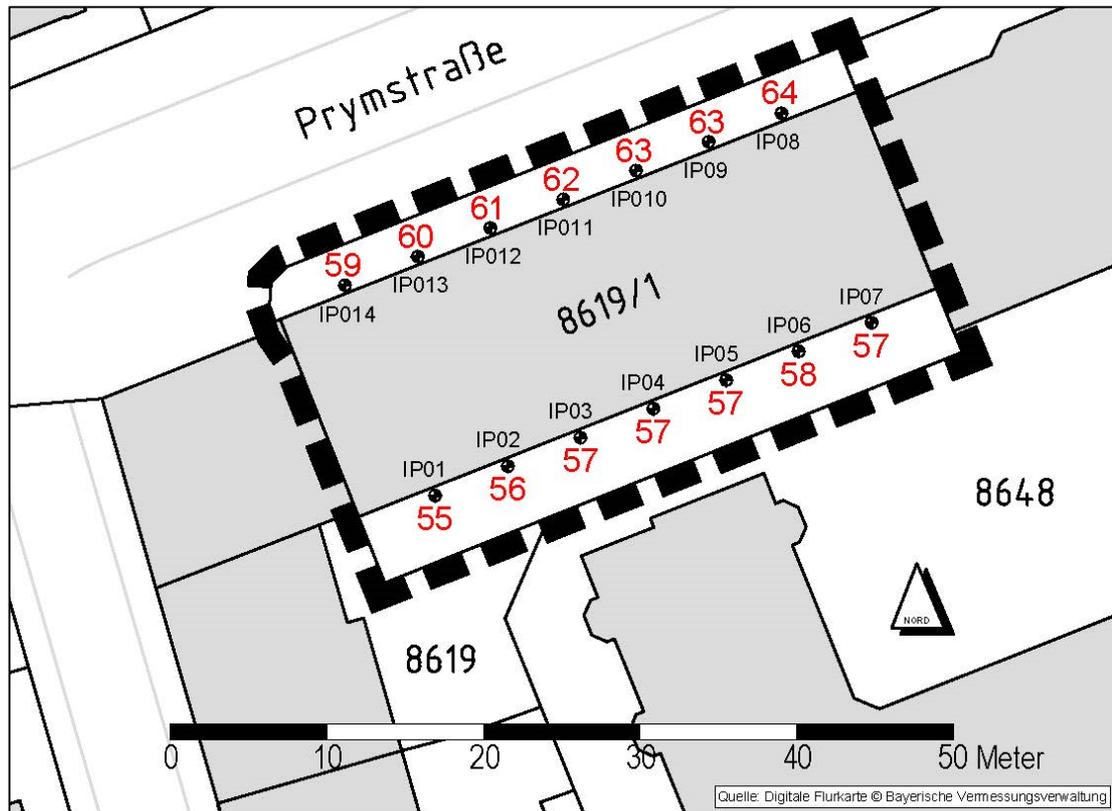


Abb. 2: Schallschutzmaßnahmen SM 1: baulicher Schallschutz gegen Außenlärm für Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume und vergleichbar schutzbedürftige Räume, maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01

4.7.1.3. Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_{\alpha} - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_{α} der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO 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 Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

4.7.2. Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 3 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 2“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 in Wohnungen, die zum Schlafen dienen, sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Festsetzung Ziffer 4.7.1.3 zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass vor einem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

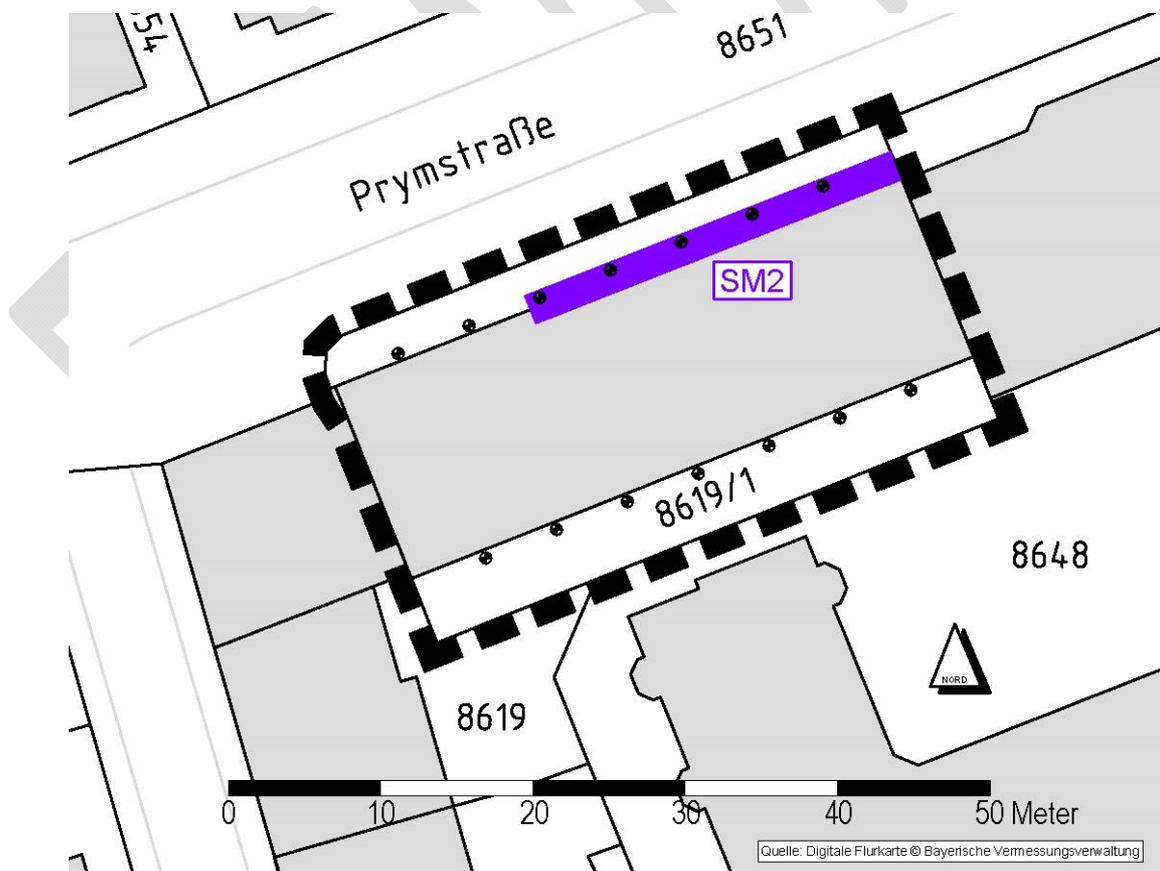


Abb. 3: Schallschutzmaßnahmen SM 2

4.7.3. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM 3)

An Außenwänden, die in Richtung einer in Abbildung 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 3“ gekennzeichneten Linie orientiert sind, sind Außenwohnbereiche von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass an der Außenwand des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand vor der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

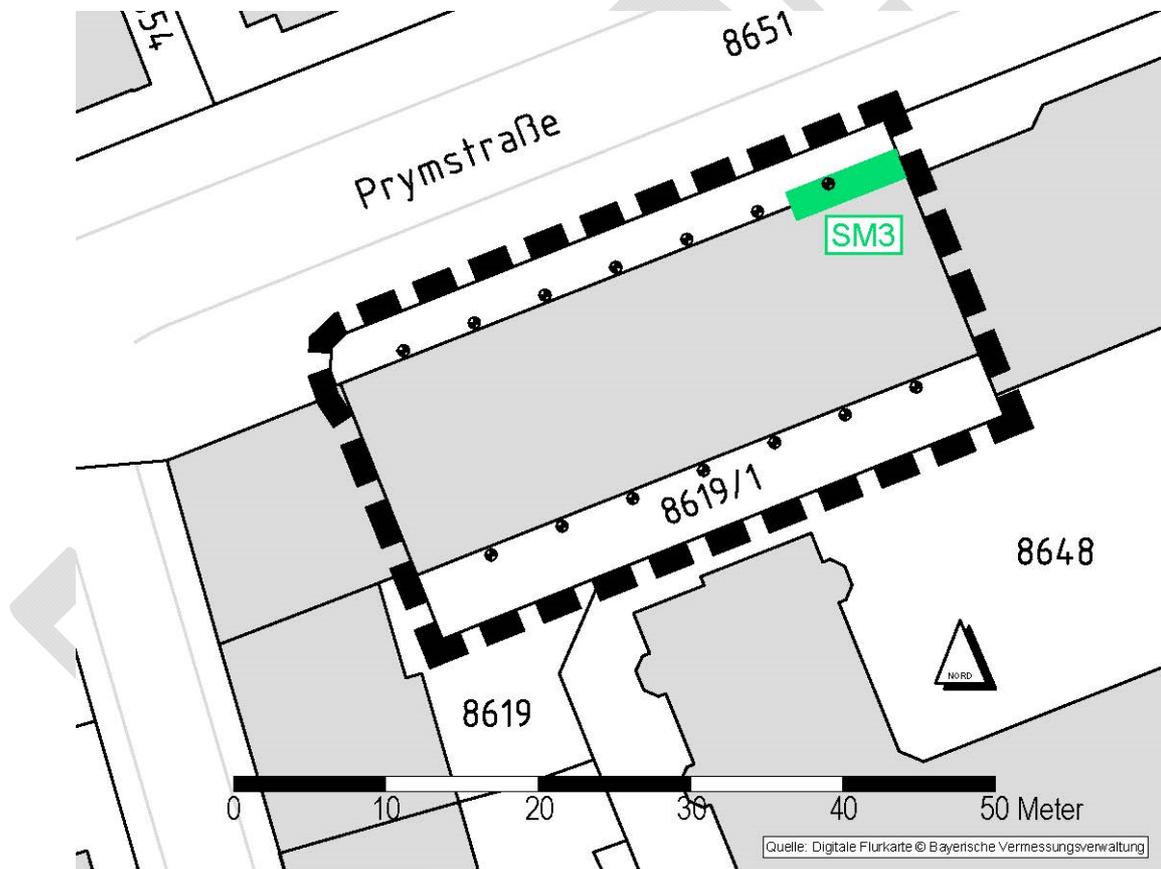


Abb. 4: Schallschutzmaßnahmen SM 3

4.7.4. Berechnungen nach Nr. 4.7.1.3 bis 4.7.3 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach den Nrn. 4.7.1.3 bis 4.7.3 der textlichen Festsetzungen sind im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

Der Beurteilungspegel des Verkehrslärms ist durch die energetische Addition des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms, berechnet nach RLS-19, und des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms, berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014, zu ermitteln.

4.8. 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)

4.8.1. Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

4.8.1.1 Begrünung des Vorgartens

Die Flächen zwischen der festgesetzten Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind zu begrünen. Maximal 40 % des Vorgartens können für Wege, Zufahrten, gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungs- und Belichtungsschächte) und einen max. 30 cm breiten Spritz- / Traufstreifen in Anspruch genommen werden.

Der zu begrünende Flächenanteil ist mit einem Anteil von 80 % mit Stauden und Sträuchern (Endwuchshöhe max. 1,5 m) zu bepflanzen. Dabei sind mind. fünf Solitärsträucher gem. Festsetzungen 4.8.1.3 und 4.8.1.4 zu pflanzen.

In der Vorgartenzone sind im Bereich von Grundstückszufahrten Bepflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 40 cm, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig, um aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke freizuhalten.

4.8.1.2 Begrünung des Innenhofs

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist zu mindestens 55 % zu begrünen und flächig mit Stauden und Sträuchern (Endwuchshöhe max. 1,50 m) zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens zwei Solitärsträucher sowie ein Baum II. oder III. Wuchsordnung gem. Festsetzungen 4.8.1.3 und 4.8.1.4 zu pflanzen.

4.8.1.3 Pflanzqualität

Die vorgegebenen Größen der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Für die Realisierung des Pflanzgebotes sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Angabe des Stammumfangs bezieht sich auf das Maß in 1,00 m Höhe.

- Laubbäume II. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm Stammumfang
- Laubbäume III. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang
- Solitärsträucher: mind. 2 x v., Höhe 80 – 100 cm.

4.8.1.4 Artenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Stauden und Sträucher des Pflanzgebotes hat zu 1/3 auf heimische Arten und zu 2/3 nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung ausgerichtet zu sein.

Für die Baumpflanzung ist eine ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Baumart zu verwenden.

4.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.9.1. Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite (Innenhof) drei Fledermauskästen, davon ein Ganzjahreskasten, an hochgelegenen, unbeleuchteten, nicht angestrahlten Flächen dauerhaft anzubringen.

4.9.2. Mauersegler

Innerhalb des Geltungsbereichs sind am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite (Innenhof) mindestens vier Doppelkästen für Mauersegler entweder direkt unterhalb der Dachkante oder an der Dachkante in das Gebäude integriert dauerhaft anzubringen. Ein freier Anflug ist sicherzustellen, d.h. dass unter den Mauerseglerkästen ein Freibereich von mind. 3,00 m vorzusehen ist. Balkone und andere Anbauten sind in diesen Bereichen unzulässig.

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

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4, 5, 6 BayBO)

5.1.1. Dachform

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nur traufständige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.

5.1.2. 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 Gesamtlänge von Dachgauben je Dachseite darf die Hälfte der Firstlänge (Bezug: Gesamtbreite des Grundstücks) nicht überschreiten. Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind straßenseitig unzulässig.

Auf der straßenabgewandten Seite können auch Dacheinschnitte angeordnet werden. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf auf der straßenabgewandten Seite max. 80% der Firstlänge (Bezug: Gesamtbreite des Grundstücks) betragen.

Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden.

Straßenseitig darf die Breite einer Gaube 2,50 m nicht überschreiten. Davon abweichend darf straßenseitig max. eine Gaube, hinter der Bereiche für die vertikale Erschließung des Gebäudes angeordnet sind, eine Breite von max. 4,70 m aufweisen.

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 2,00 m (Differenz der Höhenkoten) betragen. Davon abweichend darf straßenseitig max. eine Gaube, hinter der Bereiche für die vertikale Erschließung des Gebäudes angeordnet sind, verspringen und einen Abstand zum First von mindestens 1,30 m (Differenz der Höhenkoten) aufweisen.

Dachgauben müssen einen freien, horizontalen Abstand von mind. 3,00 m zum Ortgang oder zu Walmgraten, gemessen am Fußpunkt der dem Ortgang bzw. Walmgrat zugewandten Gaubenwange, haben.

5.2. Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

Gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und § 1 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg wird abweichend festgesetzt, dass im Plangebiet die Anzahl der nachzuweisenden Pkw- und Motorradstellplätze um insgesamt maximal 50% reduziert werden kann.

Sonstige Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bleiben hiervon unberührt.

5.3. Einfriedungen

Zur Vorgartengestaltung ist eine max. 35 cm hohe Natursteinmauer als Einfassung der Vorgartenzone zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung, aufgesetzt oder dahinter, ist unzulässig. Zur Hausfassade ist mit der Vorgartenmauer ein Mindestabstand von 10 cm als Kleintierdurchlass einzuhalten.

5.4. Tiefe der Abstandsflächen

Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird auf der straßenabgewandten Seite auf das sich ergebende Maß verkürzt, das sich bei Ausnutzung der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der sich aus der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergebenden Wandhöhe bestimmt, als die Abstandsflächen sodann auf dem eigenen Baugrundstück zum Liegen kommen.

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

6. Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

6.1. Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Denkmalensembles „Altstadt Würzburg“ (E-6-63-000-1) sowie teilweise innerhalb der Bodendenkmäler „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen östlichen Stadterweiterung "Rennweger Vorstadt" und Vorstadt "Neues Dorf" in Würzburg“ (D-6-6225-0279), „Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen rechtsmainischen Bastionärsbefestigung in Würzburg (D-6-6225-0384) sowie „Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtbefestigungen der Rennweger Vorstadt in Würzburg“ (D-6-6225-0286).

7. Textliche Hinweise

7.1. Sonstige Satzungen

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

- Abfallwirtschaftssatzung
- Baumschutzverordnung
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Stellplatzsatzung (SPS)
- Verordnung über das Wasserschutzgebiet „Bahnhofsquellen“ – Zone III A
- Werbeanlagensatzung mit Gestaltungshandbuch

7.2. Grünordnungsplanung

7.2.1. 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)).

7.2.2. 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.

7.3. 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.

7.4. Klimaschutz / -anpassung

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

7.5. Bodensicherung und Ablagerungen

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 sonstige Kulturzwecke 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 gesamten Bauphase sind Boden und Grundwasser wirksam vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung von nachteiligen Bodenverdichtungen 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.

7.6. Trinkwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Die Vorgaben der Verordnung der Stadt Würzburg über das in der Stadt Würzburg gelegene Wasserschutzgebiet "Bahnhofsquellen" für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Würzburg vom 23. Oktober 1974 sowie "Die Auflagen und Hinweise zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeiten innerhalb der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes" der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind einzuhalten.

7.7. Denkmalschutz

7.7.1. Baudenkmäler

Gem. Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Ensembles sowie in deren Umgebung erlaubnispflichtig.

7.7.2. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemäß 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.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.8. DIN-Normen und technische Regelwerke

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.