

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hubland Nord - Gebiet Skyline Hill, Gewerbegebiet und Sportanlage östlich Universität Campus Nord"

- Frauenland 63 -

Für das Gebiet zwischen dem neuen Universitäts Campus im Westen, dem zukünftigen Landesgartenschau Gelände und der Rottendorfer Straße im Norden und der Kitzinger Straße im Osten und Süden.



STADT WÜRZBURG

Aufstellungsbeschluss vom: 2013-02-28 gez. i.V. Dr. Adolf Bauer Bürgermeister Ortsüblich bekanntgemacht in Main-Post/Volksblatt vom 2014-04-30 Nr. 99	Auslegungsbeschluss vom: 2016-03-17 gez. i.V. Marion Schäfer-Blake
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB in der Zeit vom: 2014-08-21 bis 2014-09-08 Ortsüblich bekanntgemacht in Main-Post/Volksblatt vom 2014-08-20 Nr. 190	Ortsüblich bekanntgemacht in Main-Post/Volksblatt vom 2016-03-30 Nr. 73 Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom: 2016-04-07 mit 2016-05-09
Satzungsbeschluss vom: Christian Schuchardt Oberbürgermeister	Ausgefertigt: Christian Schuchardt Oberbürgermeister
Inkrafttreten gem. §10 BauGB. Ortsüblich bekanntgemacht in Main-Post/Volksblatt vom Nr.	
WEGNER STADTPLANUNG, Veitshöchheim Bearbeitet: Wegner, Seifert Gezeichnet: Seifert	Gezeichnet: 2014-08-14 Geändert: 2016-02-22 Red. geändert: 2016-06-16
Plannr.: 6.63	

STADT
WÜRZBURG

Planungsgebiet FRAUENLAND 6
"Hubland Nord - Sonderliche Parkanlage" (6.84)

GEMEINDE
GERBRUNN

0,6	(2)
III - V	a
GH=18,0m	FD
Lux tags: 58 dB(A)	Lux nachts: 43 dB(A)

0,6	(2)
III - V	a
GH=18,0m	FD
Lux tags: 57 dB(A)	Lux nachts: 42 dB(A)

0,6	(2)
III - V	a
GH=18,0m	FD
Lux tags: 58 dB(A)	Lux nachts: 43 dB(A)

0,6	(2)
III - V	a
GH=18,0m	FD
Lux tags: 58 dB(A)	Lux nachts: 43 dB(A)

0,6	(2)
III - V	a
GH=18,0m	FD
Lux tags: 60 dB(A)	Lux nachts: 45 dB(A)

0,6	(2)
III - IV	a
FD	
Lux tags: 57 dB(A)	Lux nachts: 42 dB(A)
GOK=277,5 m ü NN	

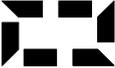
0,6	(2)
III - IV	a
FD	
Lux tags: 57 dB(A)	Lux nachts: 42 dB(A)
GOK=275,0 m ü NN	

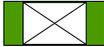
0,6	(2)
III - IV	a
FD	
Lux tags: 57 dB(A)	Lux nachts: 42 dB(A)
GOK=280,0 m ü NN	

0,6	(2)
III - IV	a
FD	
Lux tags: 57 dB(A)	Lux nachts: 42 dB(A)
GOK=277,5 m ü NN	

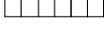


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
	Sondergebiet für Service und Dienstleistung gem. § 11 BauNVO
z.B. III-IV	Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
a	abweichende Bauweise: Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes bei zulässiger Baukörperlänge von über 50 m
FD	zulässige Dachform: Flachdach
z.B. GH=18,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4)
z.B. GOK=277,5 m	maximal zulässige Gebäudeoberkante in Meter über Normal Null (gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4)
z.B. LEK tags = 57 dB(A)	maximal zulässiges Emissionskontingent nach DIN 45691
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Fläche für Öffentlichen Personennahverkehr (Buswendeschleife)
	Park & Ride-Platz
	Landwirtschaftlicher Weg
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Fläche für Versorgungseinrichtungen (Trafostation)
	Leitungsrecht für Entwässerungskanal zugunsten der Stadt Würzburg
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
	Sportanlage
	Parkanlage
	Retentionsfläche / Regenrückhaltung
	Eingrünung / Durchgrünung Baugebiet
	Straßenbegleitgrün
	Private Grünfläche - ^{3 von 19} Gebietsingrünung in Nord-Süd-Richtung

	Private Grünfläche - Gebietseingrünung in Nord-Süd-Richtung
	Erhaltungsgebot Baum
	Erhaltungsgebot Gehölzbiotop
	Erhaltungsgebot: Laubhecke
	Pflanzgebot: Straßenbaum-Reihe mit Standortbindung
	Pflanzgebot: Laubhecke mit Standortbindung
	Pflanzgebot sonstige Bäume ohne Standortbindung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Ausgleichsfläche A1
z.B. 	mit Teilmaßnahmen M 1.1 und M 1.2 Ausgleichsmaßnahmen: Entwicklungsfläche für Biotopstrukturen und Anpflanzungen
	Ausgleichsfläche A2
z.B. 	mit Teilmaßnahmen M 2.1 und M 2.2 Ausgleichsmaßnahmen: Fläche mit Bindung für den Erhalt von Pflanzungen und zur Entwicklung von Biotopstrukturen
	Entwicklung von Lesesteinriegeln
	Entwicklung von Rohbodenstandorten
	Ausbildung von Retentionsmulden als naturnahe Ausgleichsfläche (gemäß Ziffer 16.2)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Straßenbahntrasse (nachrichtliche Übernahme aus Planfeststellungsverfahren)
	Umgriff Planfeststellungsverfahren
	Gemarkungsgrenze
	erhaltenswerter Baum
	bestehende Grundstücksgrenze
945/10	bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude
	Sichtdreiecke (3m / 110m) gemäß Art. 26 BayStrWG
	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone Kreisstraße WÜ 28, gemäß Art. 23 und Art. 24 BayStrWG
	Vorhaltetrasse Straßenbahn (Erweiterung)
	Richtfunktrasse, Schutzstreifen um die Trassenachse je 5,0 m
	Gliederung Straßenraum
	Vorschlag Stellplatzgliederung Park & Ride - Platz
	Höhenlinien
	angrenzende Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE 1

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Hotels, Schank- und Speisewirtschaften (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Lagerplätze (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet sind. Die Anzahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Gewerbegebiet GE 2

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Hotels, Schank- und Speisewirtschaften (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Lagerplätze (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet sind, sofern nicht gemäß Ziffer 13 abgeschlossen. Die Anzahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Sondergebiet „Service und Dienstleistung“

Es wird ein Sondergebiet „Service und Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von forschungsorientierten, auf Kooperation mit der Universität Würzburg zielenden Betriebsansiedlungen sowie von ergänzenden, unternehmensbezogenen und universitätsorientierten Serviceeinrichtungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe, deren Ansiedlungsschwerpunkt in den Bereichen Entwicklung und Forschung, Management / Marketing und Schulung liegt
- Wissenschaftliche Forschungseinrichtungen und Labore
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomieeinrichtungen mit einer maximalen Gesamtnutzfläche von 800m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Beherbergungsbetriebe sowie auf einen längeren Mietzeitraum ausgelegte Beherbergungsangebote in Form von Appartements, sogenannte „Boarding Houses“ mit einer maximalen Gesamtnutzfläche von 4.000 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Tagungs- und Konferenznutzungen
- Wellness- und Finesseinrichtungen
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Stellplatzanlagen / Parkhäuser

Sportanlage

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sind bauliche Einrichtungen für sportliche Zwecke und deren Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten, sowie ein Vereinsheim bis 400 m² Grundfläche mit Umkleiden und Gastronomie zulässig. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 18,0 m.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) mitzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei Einhaltung von Grenzabständen eine zulässige Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Höhenbezugspunkte

In den Gewerbegebieten GE 1 sowie im Sondergebiet gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt. Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern jeweils der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Im Gewerbegebiet GE 1 sowie im Sondergebiet gilt als unterer Höhenbezugspunkt die Oberkante der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Gebäudemitte der dem Straßenraum zugewandten Wand.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für das Sondergebiet folgende von Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO abweichende Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25H.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen oder mit Hecken und / oder Rankpflanzung zu begrünen.

Anlagen zur Versorgung mit elektrischer Energie im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

7. Stellplätze

Stellplätze im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 4 m zurückzusetzen. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante. Ferner sind Stellplätze vor straßenseitigen Gebäudefassaden unzulässig. Einzelne Sonderstellplätze (z.B. Behindertenstellplätze) sind ausnahmsweise im vorgenannten Bereich zulässig.

Die Pkw-Stellplätze und Feuerwehrumfahrten, Zufahrten ausgenommen, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu gestalten.

8. Dachlandschaft

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit Attika zulässig.

Dächer aller baulichen Anlagen ab 20 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Austritte, Freisitze, Fluchtwege, technische Einrichtungen, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie für Belichtungsflächen und Parkdecks.

Aufgeständerte solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen sowie Parabolspiegel sind zulässig, wenn sie von der Attika mindestens 3,50 m zurückgesetzt angeordnet sind.

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppentürme und sonstige technische Einrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten. Diese sind von der Attika mindestens 3,50m zurückgesetzt auszuführen und dürfen eine Gesamtfläche (Summe) von maximal 20% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

9. Fassadengestaltung

Die Gebäude und baulichen Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie dem Sondergebiet sind in Architektur, Materialität und Formensprache als gestalterische Einheit auszuführen.

Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend Sichtbeton, Putz, Glas und Fassadentafeln in gedeckten Farben zu verwenden.

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen, untergeordneten Bauteilen oder für einzelne Geschossflächen sind zur Gliederung des Baukörpers zulässig.

Fensterlose Wandabschnitte ab einer Fläche von 150 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Glasfassaden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung - am Gebäude oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Werbestelen zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Die Länge einer Werbeanlage am Gebäude darf 2/3 der Fassadenbreite und 0,80 m Gesamthöhe nicht überschreiten und muss horizontal angebracht werden. Zulässig sind zudem rechteckig angebrachte Werbeausleger mit einer maximalen Gesamtausladung von 0,80 m, einer Ansichtsfläche von 0,7 m² sowie einer Dicke von 0,16 m.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses und bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 4,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Pro Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig; Werbung für mehrere Nutzer sind zu einer Anlage zusammenzufassen (Sammelwerbeanlage).

11. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und im Sondergebiet sind:

- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 4,0 m zurückzusetzen. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante.

- Einfriedungen sind als Zaunanlagen in einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung aus Stahl oder Holz, Mauern aus Beton, Naturstein oder Gabionen sowie Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit zur Herstellung der öffentlichen Straßenerschließung erforderlich, zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 und im Sondergebiet sind Abgrabungen bis maximal 0,75 m sowie Aufschüttungen bis maximal 1,00 m gegenüber der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:1,5, abzufangen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die exponierte Ortsrandlage Aufschüttungen und Abgrabungen je bis 1,75 m oder Böschungen nicht steiler als 1:1,5 und Stützmauern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Stützmauern sind durch einen mindestens 2 m breiten, talseitig angeordneten, mit Feldgehölzen der Auswahlliste C bepflanzten Grünstreifen flächendeckend zu begrünen.

Im Bereich der zum Bestandserhalt vorgesehenen Biotopflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen verboten.

13. Immissionsschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

14. Grünordnung

14.1 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von 3 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualitäten:

Großkronige Bäume: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang

Sträucher als Solitärgehölze, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Die Baumgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen.

Alle Bäume außerhalb zusammenhängender Grünbereiche sind in eine mindestens 12,00 m² große Baumscheibe zu pflanzen, die mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen ist. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Im Bereich der offenen Baumscheiben ist eine Einfahrt auf die angrenzenden Grundstücke nicht zulässig.

Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die Baumscheiben im Straßenraum sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen.

14.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzgebot ohne Standortbindung

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlliste A und B zu pflanzen.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist je Grundstückseinfahrt am Wendehammer im Abstand von maximal 2,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlliste A und B zu pflanzen.

Erhaltungsgebote für Laubbäume am Standort sowie gemäß zeichnerischem Hinweis erhaltenswerte Laubbäume sind auf Festsetzungen zu Pflanzgeboten ohne Standortbindung anrechenbar.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste C zu begrünen.

Abweichend zur Stellplatzsatzung ist für private oberirdische Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie dem Sondergebiet je 5 PKW-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum (Wuchsklasse I oder II) der Auswahllisten A und B zu pflanzen. Darüber hinaus ist die städtische Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

14.3 Pflanzliste

Die Pflanzauswahl hat entsprechend der folgenden Pflanzenlisten zu erfolgen. Die Verwendung von Arten und Sorten ist zulässig. Für die Ausgleichsflächen sind nur naturnahe Gattungen und Arten zulässig.

Mit (Q) gekennzeichnete Gehölze gehören zu den Quartiersleitarten und sollen bevorzugt eingesetzt werden. Weiterhin sind hier die einheimischen Arten (H) aus allen Listen zu bevorzugen.

Liste A Großkronige Bäume

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Weißbirke (Q)
Acer platanoides	Spitzahorn (H)
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Juglans regia	Walnussbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus petraea	Traubeneiche (H)
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata	Winterlinde (H)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde (H)
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x europaea	Kaiserlinde

Liste B Mittelkronige Bäume

Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Alnus incana	Graue Erle (Q)
Acer campestre	Feldahorn (Q)
Carpinus betulus	Hainbuche (H)
Magnolia soulangeana	Tulpen-Magnolie
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche (H)

Liste C Gehölze für Strauchpflanzungen

Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch/Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche (H)
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel (H)
Corylus avellana	Wald-Haselnuss (H)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (H)
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster (H)
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn/ Schwarzdorn (H)
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose (H)
Salix cinerea	Grauweide (H)
Salix purpurea	Nana Purpurweide Nana (H)
Spiraea arguta	Schneespiree/Silberspiree
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste D Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis montana	Bergwaldrebe
Hedera helix	Efeu (H)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

Liste E - Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn (H)
Berberis thunbergii	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche (H)
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn (H)
Fagus sylvatica	Rotbuche sommergrün (H)
Ligustrum vulgare	Liguster (H) immergrün

14.4 Erhaltungsgebot für Bäume und Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

Für Nachpflanzungen gelten die Anforderungen bezüglich Pflanzlisten und Pflanzqualitäten, Baumgruben und Baumscheiben wie für Pflanzgebote unter Ziffer 14.1 und 14.2.

14.5 Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

15. Konfliktmindernde Maßnahmen u. Ausgleichsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

1. Gehölzrodung und Rückschnittmaßnahmen sind auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (nicht vom 01.03. bis 30.09.) beschränken. Da grundsätzlich auch in dieser Zeit mit verletzten bzw. mit relativ bewegungsunfähigen Fledermäusen gerechnet werden muss, ist eine sofortige Versorgung etwaig verletzter Tiere während der gesamten Rodungsphase sicherzustellen.

2. Zum Schutz der Zauneidechse ist der Beginn (bzw. die Wiederaufnahme der Arbeiten nach längeren Arbeitspausen) von Abrissarbeiten von Gebäuden bzw. von Ausbaumaßnahmen von derzeit befestigten Flächen auf den Zeitraum zwischen April und Oktober zu beschränken. Weiterhin sind zusätzliche Strukturelemente (Versteckplätze für die verschiedenen Altersklassen sowie als Winterquartiere und Eiablageplätze) im östlichen Geltungsbereich (im Bereich der als Ausgleichsfläche vorgesehenen Grünstrukturen) für die Zauneidechse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen anzulegen, um die Bedingungen als Eidechsenhabitat zu verbessern.

3. Oberbodenarbeiten für die Baugebieterschließung sind auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu beschränken und nur in der Zeit vom 1. August bis zum 15. März durchzuführen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli begonnen werden sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20, 25 BauGB)

16.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

a) Bilanzierung des Eingriffs gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Für den durch die geplante bauliche Nutzung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 34.110 qm ermittelt.

b) Ermittlung der naturschutzfachlichen Aufwertung durch Entsigelung
Durch festgesetzte Gestaltungsmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen, die zur dauerhaften Entsigelung von im Bestand als versiegelt vorhandenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen, wurde ein Entsigelungs- und Aufwertungspotenzial in Höhe von 6.170 qm ermittelt.
Methodik und Ermittlung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

c) Naturschutzfachliche Kompensationsbilanz
Die Kompensationsbilanz nach Gegenrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfs gemäß Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (siehe a) mit dem ermittelten Entsigelungs- und Aufwertungspotenzial durch Entsigelungsmaßnahmen (siehe b) ergibt einen Flächenwert in Höhe von 27.940 qm.

d) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriffsflächen		Kompensationsbedarf				zugeordnete Ausgleichsflächengröße	
		errechnet	abzgl. Entsigelung*	auszugleichen	relativ		
Verkehrsflächen		36.630 m ²	10.200 m ²	1.845 m ²	8.355 m ²	29,90%	10.390 m ²
VKF1	Planstraße Nord 1 (A34)	6.320 m ²	860 m ²	156 m ²	704 m ²	2,52%	875 m ²
VKF2	Stichstraße GE 2 (A37)	1.040 m ²	320 m ²	58 m ²	262 m ²	0,94%	326 m ²
VKF3	Planstraße Süd 7 (A36)	4.330 m ²	1.260 m ²	228 m ²	1.032 m ²	3,69%	1.282 m ²
VKF4	Planstraße Süd 5 (A39)	2.910 m ²	1.070 m ²	193 m ²	877 m ²	3,14%	1.091 m ²
VKF5	Planstraße Süd 4/6 (A40)	8.070 m ²	2.240 m ²	405 m ²	1.835 m ²	6,57%	2.283 m ²
VKF6	Planstraße Süd 2 (A41)	950 m ²	430 m ²	78 m ²	352 m ²	1,26%	437 m ²
VKF7	ÖPNV/P+R	9.710 m ²	2.430 m ²	439 m ²	1.991 m ²	7,13%	2.477 m ²
VKF8	F+R Kitzinger Straße	3.300 m ²	1.590 m ²	288 m ²	1.302 m ²	4,66%	1.619 m ²
Bauflächen		80.170 m ²	23.910 m ²	4.325 m ²	19.585 m ²	70,10%	24.360 m ²
GE1	Gewerbegebiet GE 1	49.214 m ²	13.600 m ²	2.460 m ²	11.140 m ²	39,87%	13.855 m ²
GE2	Gewerbegebiet GE 2	20.050 m ²	6.020 m ²	1.089 m ²	4.931 m ²	17,65%	6.134 m ²
SO	Sondergebiet SO	10.876 m ²	4.280 m ²	774 m ²	3.506 m ²	12,55%	4.361 m ²
VE	Fläche für Versorgung	30 m ²	10 m ²	2 m ²	8 m ²	0,03%	10 m ²
Gesamt		116.800 m²	34.110 m²	6.170 m²	27.940 m²	100,00%	34.750 m²
* Die Aufwertung durch Entsigelungsmaßnahmen wird allen zukünftigen Eingriffen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.							

Methodik und Ermittlung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

16.2 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsfläche für die Entwicklung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft dauerhaft anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgleichsfläche A1 mit 29.630 qm

Erhaltungs- und Entwicklungsfläche für Biotopstrukturen und Anpflanzungen

Maßnahme M 1.1 (Neuanlage) - Fläche für die Anlage, Pflege und Entwicklung von Biotopstrukturen

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche:

- Anlage und Entwicklung von Habitaten für naturraumtypische Arten
- Anlage einer nährstoffarmen, extensiv genutzten und differenziert bewirtschafteten bzw. gepflegten Fläche mit reich strukturierter Vegetation, bestehend aus artenreichen Gehölzstrukturen, Hecken, Einzelgehölzen, Extensivwiesen sowie vereinzelt Sonderstandorten mit Entwicklungsflächen für Sonderbiotope wie Rohbodenflächen (auf Sanden und Lehmen), Steinriegel und Totholzstapel
- Die Pflanzung erfolgt auf ca. 10-20% der Fläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken
- Die Begrünung der Zwischenräume der Hecken erfolgt mit Magerwiesen
- Punktuell sind nährstoffarme, südexponierte Trockenstandorte auf Lesesteinriegel anzulegen, mit Rohbodenstandorten auf Sanden und Lehmen
- Zum Erhalt und zur Entwicklung des Wasserhaushaltes sowie der Entwicklung von Habitaten sind naturnahe Versickerungs- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser anzulegen
- Pflanzqualität der Pflanzen:
Sträucher, Heister, 2 x verpflanzt, Größe 80-150 cm
Pflanzungen und Ansaaten erfolgen unter Verwendung ausschließlich heimischer Arten

Maßnahme M 1.2 - Fläche für die Pflege und Entwicklung von Biotopstrukturen

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche:

- Erhalt und Entwicklung von Habitaten für naturraumtypische Arten
- Erhalt und Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten und differenziert bewirtschafteten bzw. gepflegten Fläche mit reich strukturierter Vegetation
- Anlage, Erhalt, Pflege und Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten und differenziert

- bzw. gepflegten Fläche mit reich strukturierter Vegetation
- Anlage, Erhalt, Pflege und Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten und differenziert bewirtschafteten bzw. gepflegten Fläche mit reich strukturierter Vegetation, bestehend aus artenreichen Gehölzstrukturen, Hecken, Einzelgehölzen, Extensivwiesen sowie vereinzelt Sonderstandorten mit Entwicklungsflächen für Sonderbiotope wie Rohbodenflächen (auf Sanden und Lehmen), Steinriegel, Totholzstapel
- Langfristig sind in den Gehölzflächen Bäume mit Totholzanteil anzustreben
- Erhalt und Entwicklung von potentiellen Habitaten für verschiedene Arten wie Vögel, Fledermäuse, Kriechtiere und Insekten
- Durch differenzierte Pflege sind bereits verbuschte Teilbereiche für die weitere Sukzession vorzusehen und Teilbereiche offen zu halten (Entwicklungsziel der offenen Flächen: extensive Magerwiese)
- Die Heckenbereiche sind abschnittsweise und extensiv zu pflegen

Ausgleichsfläche A 2 mit 5.120 qm

Erhaltungs- und Entwicklungsfläche für Biotopstrukturen und Anpflanzungen

Maßnahme M 2.1 (Neuanlage) - Fläche für die Anlage, Pflege und Entwicklung von Biotopstrukturen

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche

- Anlage und Entwicklung von Habitaten für naturraumtypische Arten
- Anlage einer nährstoffarmen, extensiv genutzten und differenziert bewirtschafteten bzw. gepflegten Fläche mit reich strukturierter Vegetation, bestehend aus artenreichen Gehölzstrukturen, Hecken, Einzelgehölzen, Extensivwiesen
- Die Pflanzung erfolgt auf ca. 10-20% der Fläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken mit einzelnen Gehölzen sowie Magerwiesen
- Punktuell sind nährstoffarme, südexponierte Trockenstandorte auf Lesesteinriegel anzulegen
- Pflanzqualität der Pflanzen:
Sträucher, Heister, 2 x verpflanzt, Größe 80-150cm.
Pflanzungen und Ansaaten erfolgen unter Verwendung ausschließlich heimischer Arten

Maßnahme M 2.2 Fläche für die Anlage, Pflege und Entwicklung von Biotopstrukturen

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche:

- Erhalt und Entwicklung von Habitaten für naturraumtypische Arten
- Erhalt und Entwicklung einer differenziert gepflegten Fläche aus artenreichen Gehölzstrukturen, Hecken, Einzelgehölzen
- Langfristig sind in den Gehölzflächen Bäume mit Totholzanteil anzustreben (potentielle Habitate für verschiedene Arten wie Vögel, Fledermäuse, Kriechtiere und Insekten)
- Die Heckenbereiche sind abschnittsweise und extensiv zu pflegen

TEXTLICHE HINWEISE

1.Gestaltungshandbuch

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen ist das „Gestaltungshandbuch Hubland - für Bauherren, Investoren und Architekten“ der Stadt Würzburg zu beachten.

2.Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser ist mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Würzburg abzustimmen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen aus dem B-Plan prüfbar hervorgehen.

3.Immissionsschutz

Bei den Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen ist die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente durch die geplante Nutzung nachzuweisen.

Der Schallschutz innerhalb des Plangebiets ist nach TA Lärm nachzuweisen.

Die Nutzung der Sportanlagen steht unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

4.Bodensicherung, Altlasten und Kampfmittel

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung vom Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

Altlasten (Kontaminationsverdachtsflächen (KVF))

Im Plangebiet werden bis zur Baufreigabe im Zuge einer vorlaufenden Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Geländeentsiegelung) der ehemals militärisch genutzten Flächen Bodensanierungen durchgeführt, damit ist nach deren Abschluss der Baugrund in Bezug auf die bekannten Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser altlastenfrei. Auf die Berichte der ARGE WÜKON vom 17.04. und 18.08.2014 wird hingewiesen.

Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze wurden bisher nicht detailliert untersucht. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund einer Gefährdungsbeurteilung der beiden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zusätzliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden. Eingriffe in den Boden im Plangebiet sollten jedoch vorsorglich durch einen Schadstoffgutachter nach § 18 BBodSchG begleitet werden.

Weitere nach der Bodensanierung bekannt werdende, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der ehemaligen Leighton Kaserne, welche über einen Zeitraum von über 200 Jahren militärisch genutzt wurde. Für die Kampfmittelbelastung ist vor allem der Zeitabschnitt ab 1935 von Bedeutung. Die Kampfmittelbelastungen resultieren aus dem militärischen Regelbetrieb durch Deutsche Luftwaffe und US-Army, Luft- und Bodenangriffen im 2. Weltkrieg sowie der Sprengung des deutschen Munitionslagers auf dem Kürnacher Berg.

Weite Teile des Geltungsbereichs werden entsprechend dem Kampfmittelräumkonzept der ARGE WÜKON vom 06.06.2014 der Kategorie 1 zugeordnet und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs nördlich der Rottendorfer Straße wird von der Räumfläche RF4 Munitions-Großfundstelle überlagert. Die Maßnahmen zur Räumung der Kriegsalllast auf der Räumfläche RF 4 werden im Rahmen der Baulandentwicklung bis zur Baufreigabe durchgeführt. Danach kann auch diese Fläche als kampfmittelfreie Fläche bezeichnet werden. Trotzdem wird vorsorglich bei Erdbaumaßnahmen die Begleitung der Maßnahme durch einen Feuerwerker empfohlen.

5. Abwasserbeseitigung

Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Würzburg (EWS) sowie nach geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, bzw. Bauwerke über die öffentliche Kanalisation zum Sammelklärwerk der Stadt Würzburg abzuleiten.

Das Gelände im GE 2 fällt nach Osten um 6-7 m ab. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der westlich angrenzenden öffentlichen Straße ist deshalb nur über den Einbau von Hebeanlagen für Schmutzwasser möglich. Diese sind vom Bauherrn rechtzeitig mit der entsprechenden Fachplanung unter Einbeziehung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Würzburg abzustimmen.

6. Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der Entwässerungssatzung der Stadt Würzburg (EWS) auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet kann die Versickerung von Oberflächenwasser nicht empfohlen werden.

Im Gewerbegebiet GE 2 besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Regenwasserableitung, für die Baugrundstücke muss daher das Regenwasser auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Anfallendes Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept dezentral, soweit ordnungsgemäß möglich, zu bewirtschaften.

Die einschlägigen Regelwerke (DWA-M153, A 138, A 117) sind bei den Planungen zu beachten. Es ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser

Die Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser erfolgt im Geltungsbereich durch Fernwärme. Das Fernwärmenetz wird innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der Erschließungsplanung neu erstellt. Ausnahmen vom Versorgungsnetz können bei Nachweis einer besseren Energieeffizienz im Einzelfall zugelassen werden.

Auf die vorhandenen, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisung der Betreiber zu beachten.

Grünflächen sind von Versorgungsleitungen möglichst frei zu halten.

Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andersfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

8. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten sichergestellt werden. Bei der Planung sind die technischen Regeln der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W405, W331 und W400-1 zu beachten. Als Mindest-Löschwassermenge sind 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich.

9. Denkmalschutz

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerümern und Denkmälern sind am Fundort unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, zu melden.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

10. Abfallbeseitigung

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Würzburg ist zu beachten.

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

11.1 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

11.2 Für Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind bis zum Ende des Jahres 2016 aufgrund der derzeitigen Kenntnisse keine artenschutzrechtlichen Tatbestände für Fledermäuse zu erwarten.

11.3 Ab dem Jahr 2017 ist vor dem Abriss von Gebäuden zu überprüfen, ob sich Fledermäuse im Gebäude befinden. Sollten Tiere in diesen Gebäuden Unterschlupf gefunden haben, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um geeignete Maßnahmen zum weiteren Vorgehen abzustimmen. Als Ersatz für verlorene Gebäudequartiere ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Anbringen von Fledermauskästen an den Außenwänden von geeigneten Gebäuden vorzusehen.

11.4 Weiterhin ist vor dem Abriss von Gebäuden zu überprüfen, ob dort gebäudebrütende Vogelarten (v.a. Gartenrotschwanz, ggf. auch Dohle, Turmfalke, Mauersegler und Rauchschwalbe) brüten. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen unter Berücksichtigung der speziellen Ansprüche der betroffenen Arten, des Zeitplans und des geplanten Bauvorhabens abzustimmen, um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

12. Beseitigung von Bäumen

Für die Beseitigung von Bäumen, insbesondere von gemäß dem zeichnerischen Hinweis erhaltenen Laubbäumen, gelten hinsichtlich der Ersatzpflanzungen die Vorschriften der Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg.

13. Grundwasserschutz

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind z.B. durch wasserdichte Wannen zu vermeiden.



GE 1	
0,6	2,4
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)

GE 1	
2,4	
a	
FD	
LEK nachts: 43 dB(A)	

SO Service und Dienstleistung	
0,6	2,4
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 58 dB(A)	LEK nachts: 43 dB(A)

GE 1	
0,6	2,4
III - V	a
GH=18,0m	öffentlich FD

LEK tags: 58dB(A) LEK nachts: 43 dB(A)

4,00m

4,00m

4,00m

4,00m

5,00m

Planstraße Süd

GE 1	
0,6	(2,4)
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 60 dB(A)	LEK nachts: 45 dB(A)

Planungsplan FRAUENLAND 57b
 and Nord "Sondergebiet
 "ersitätserweiterung" (6.57b)

Bebauungsplan FRAUENLAND 64 "Hubland Nord - Öffentliche Parkanlage" (6.64)

GE 1	
0,6	2,4
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)

SO Service und Dienstleistung	
0,6	2,4
III - V	a

RRB

EGR

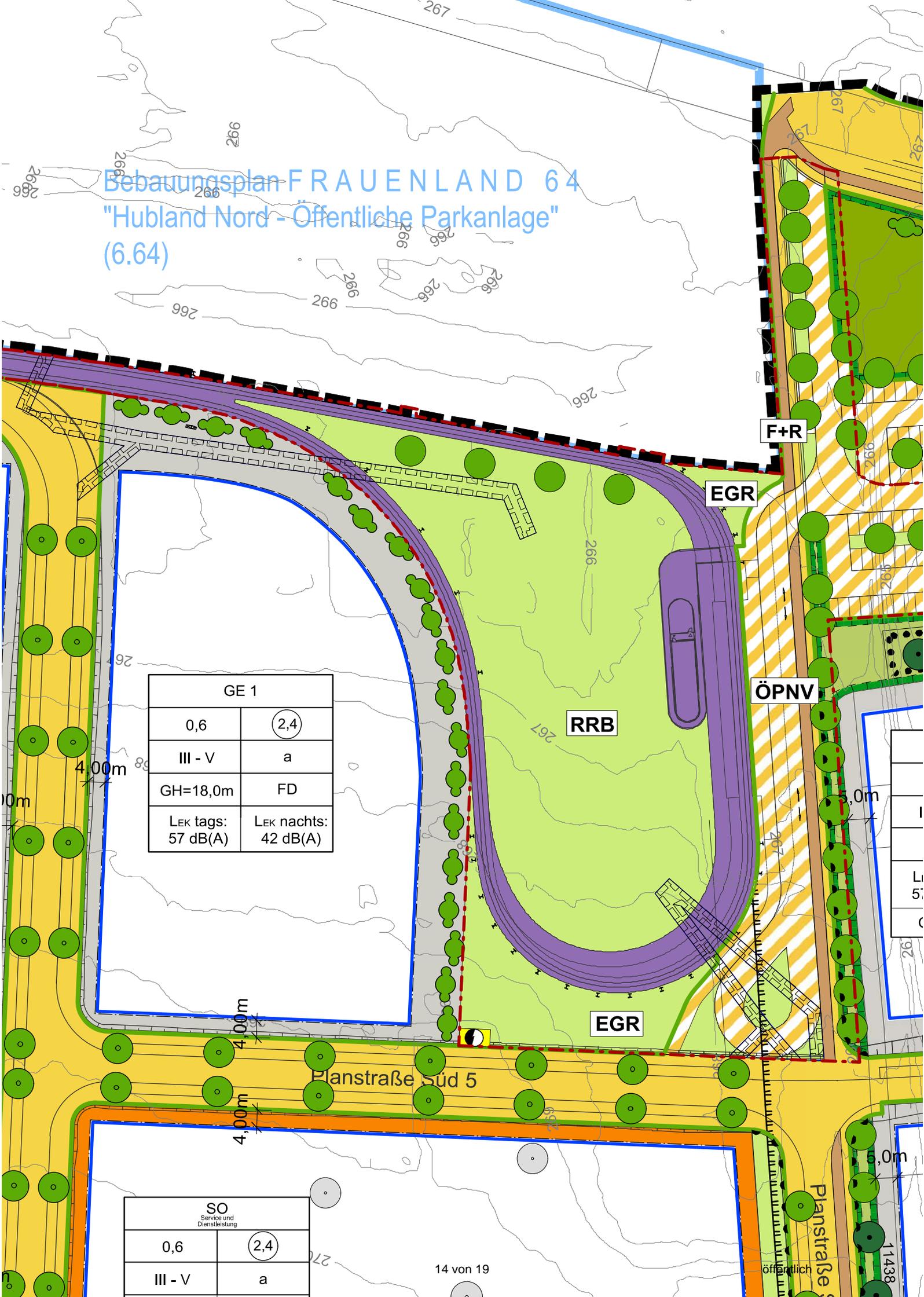
F+R

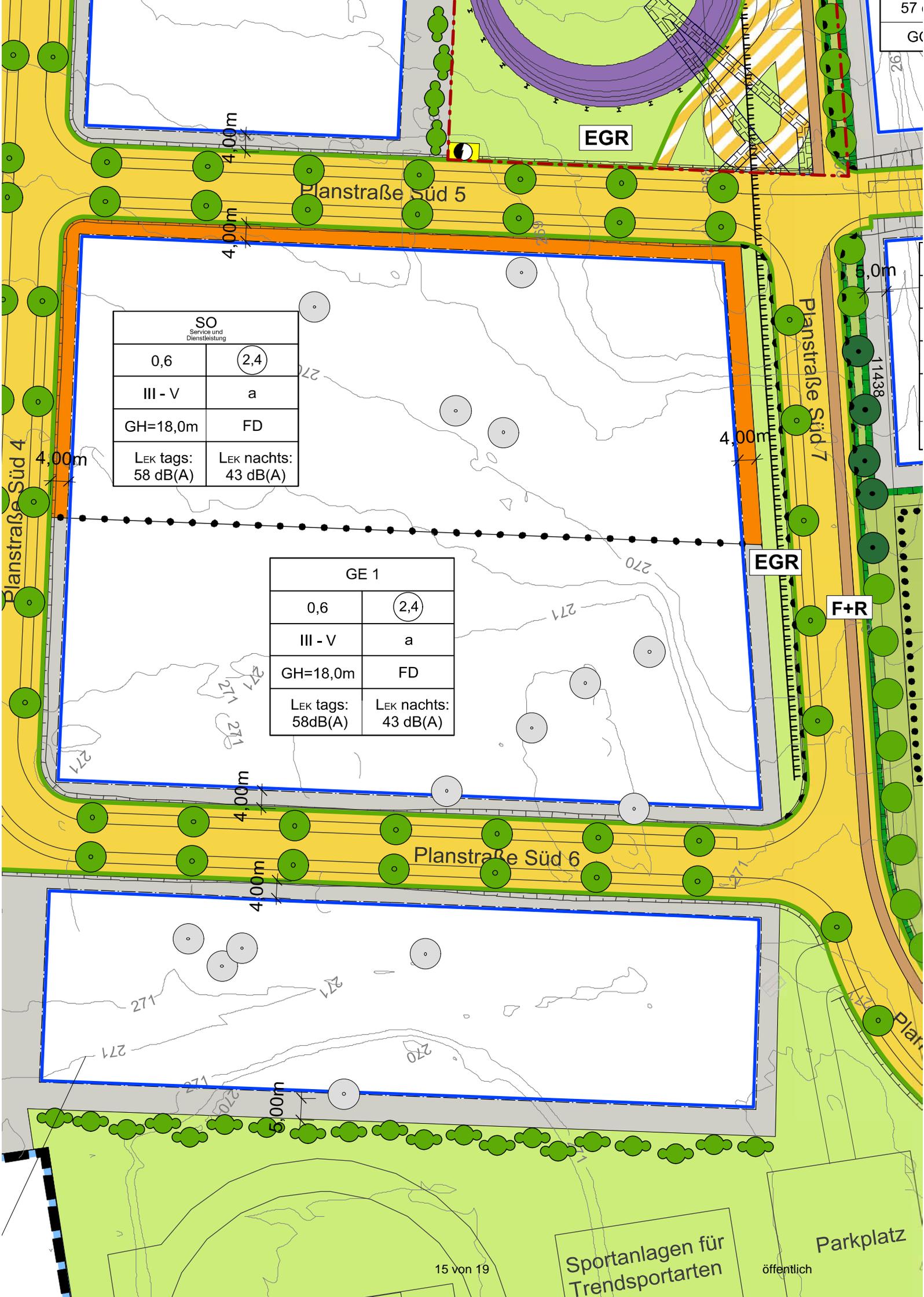
ÖPNV

EGR

Planstraße Süd 5

Planstraße 3
öffentlich





SO Service und Dienstleistung	
0,6	(2,4)
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 58 dB(A)	LEK nachts: 43 dB(A)

GE 1	
0,6	(2,4)
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 58dB(A)	LEK nachts: 43 dB(A)

GE 2	
0,6	(2,4)
III - V	a
GH=18,0m	FD
LEK tags: 58dB(A)	LEK nachts: 43 dB(A)

EGR

EGR

F+R

Sportanlagen für
Trendsportarten

Parkplatz
öffentlich

58dB(A) 43 dB(A)



Planstraße Süd 6

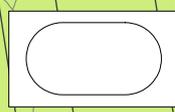
4,00m
4,00m

5,00m

Sportanlagen für
Trendsportarten

Parkplatz

Bolzplatz



Anbaubeschränkungszone 30,00 m
Anbauverbotszone 15,00 m

F+R

SBG

öffentlich

16 von 19



F+R

EGR

ÖPNV

Planstraße Nord 1

Planstraße Süd 7

GE 2	
0,6	(2,4)
III - IV	a
	FD
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)
GOK=277,5 m ü NN	

GE 2	
0,6	(2,4)
III - IV	a
	FD
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)
GOK=275,0 m ü NN	

GE 2	
0,6	(2,4)
III - IV	a
	FD
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)
GOK=280,0 m ü NN	

M 1.1

Anbaubeschränkungszone 30,00 m
Anbauverbotszone

4,00m

6,5m
6,4m
5,1m

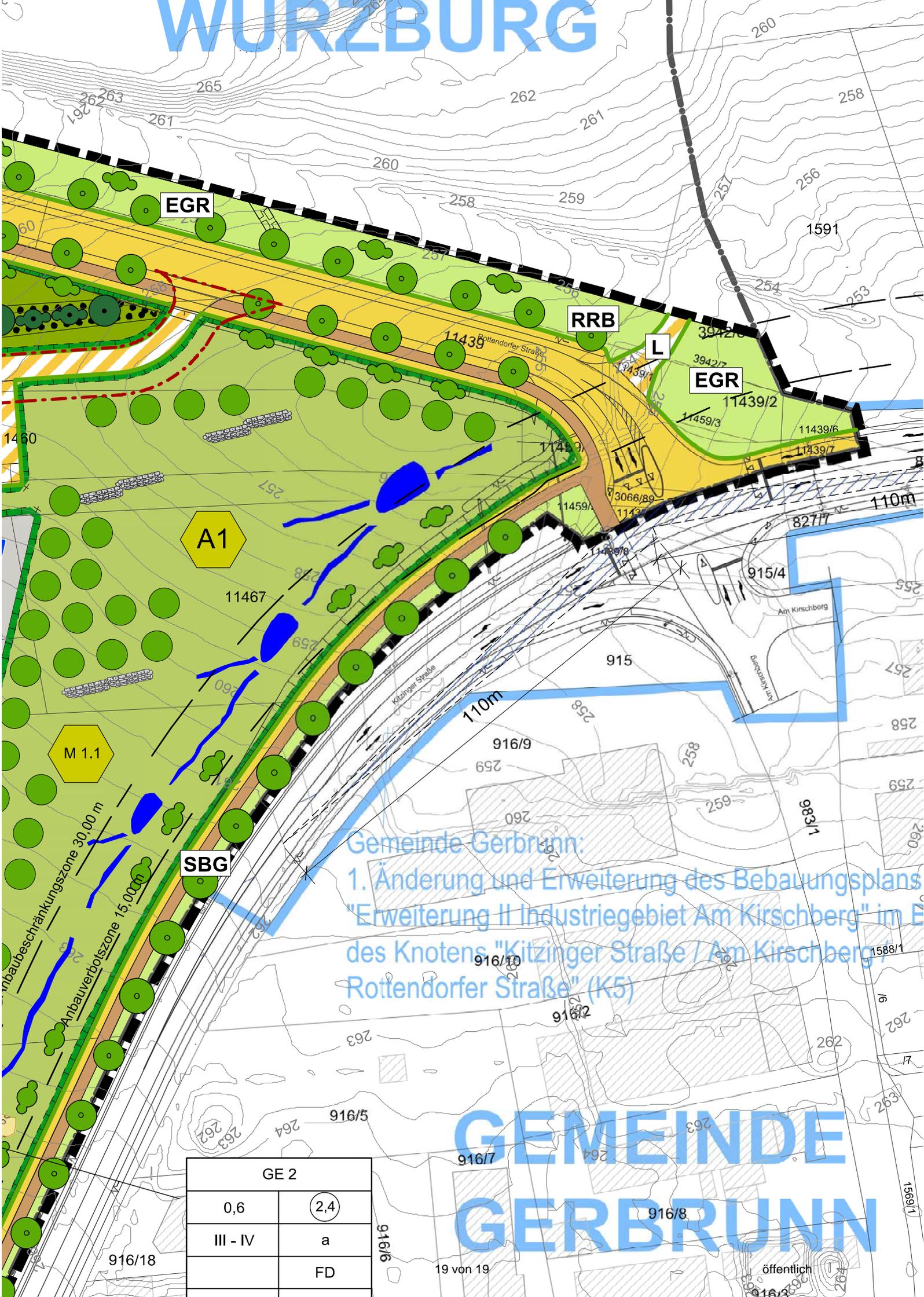
GE 2	
0,6	2,4
III - IV	a
FD	
LEK tags: 57 dB(A)	LEK nachts: 42 dB(A)
GOK=280,0 m ü NN	



Gemeinde Gerbrunn:
2. Änderung und Erweiterung
"Innerer Kirschberg"
Eisenbrunnstraße / Bertha-von-Suttner-Straße

/23	950/21
/22	950/20
/21	950/19
öffentlich	

WURZBURG



Gemeinde Gerbrunn:
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
"Erweiterung II Industriegebiet Am Kirschberg" im E
des Knotens "Kitzinger Straße / Am Kirschberg /
Rottendorfer Straße" (K5)

GEMEINDE GERBRUNN

GE 2	
0,6	2,4
III - IV	a
	FD