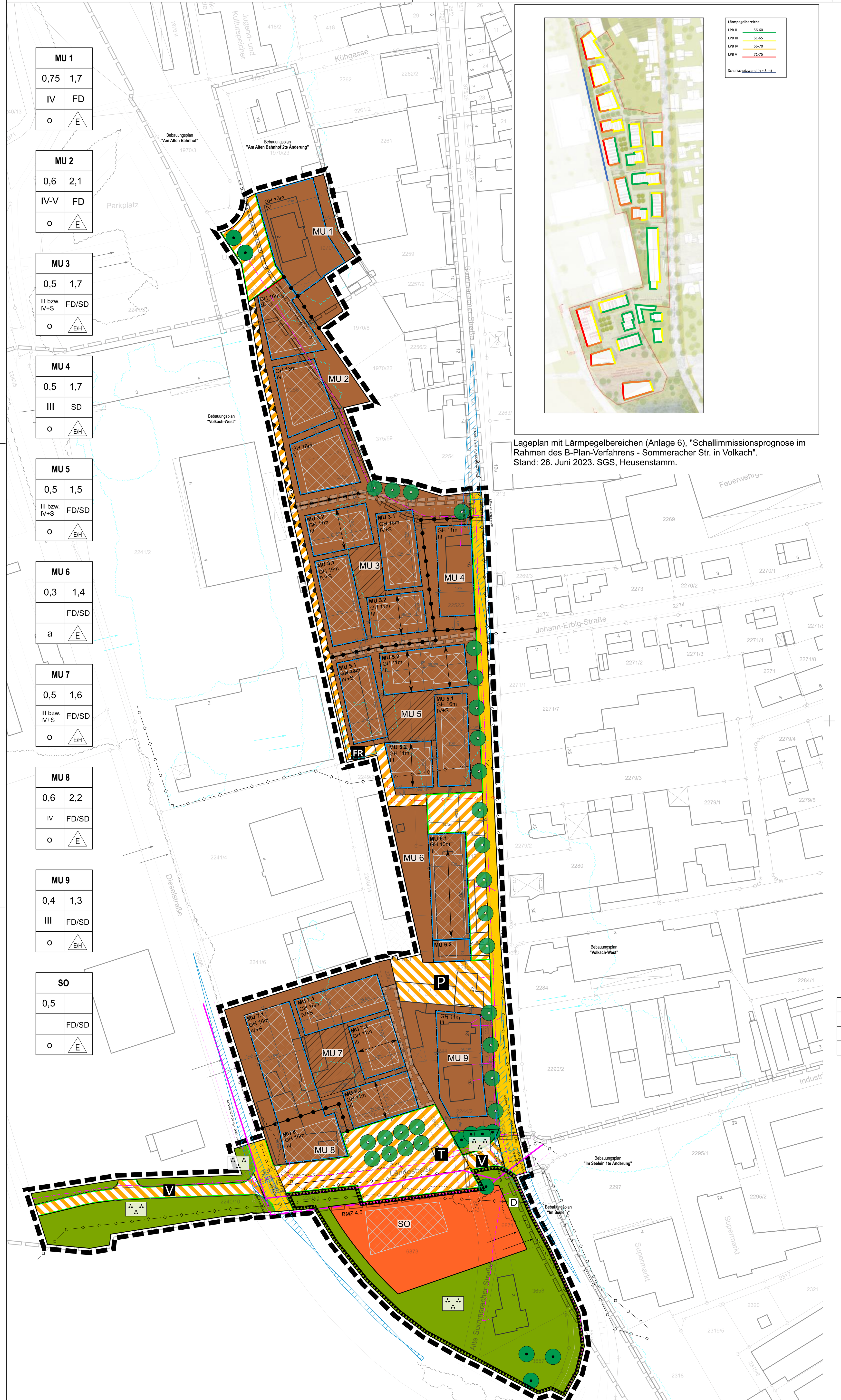

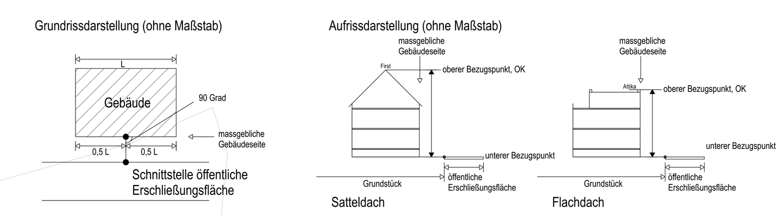

Abb. 1: Definition der Höhe baulicher Anlagen

I Zeichnerische Festsetzungen

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

- Urbanes Gebiet MU
- Sondergebiet SO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- z.B. 0,6 — Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,8 — Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. III — Zahl der Geschosse
- z.B GH 11 m — Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- z.B. BMZ 4,5 — Zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- E/H — Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche mit besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche, überfahrbar
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- FR — Fuß- und Radweg
- P — Parkplatz öffentlich

5. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Erhalt Bestandsbaum
- Anzupflanzender Baum

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD — Nur Satteldächer lt. textlichen Festsetzungen zulässig
- FD — Nur Flachdächer lt. textlichen Festsetzungen zulässig
- Gebäudeausrichtung / Firstrichtung
- Wohnhof - Offene Kfz-Stellplätze unzulässig
- LSE, Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum für HQ häufig bzw. HQ 100 auf Grundlage des Hydrologischen Gutachtens vom XX.XX.XXXX (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunster der Öffentlichkeit

1	
2	3
4	5
6	7

Nutzungsschablone Systematik
1: Art der baulichen Nutzung
2: Grundflächenzahl GRZ — 3: Geschossflächenzahl GFZ
4: Anzahl der Geschosse — 5: Dachform
6: Bauweise — 7: Gebäudetyp

II Nachrichtliche Übernahmen und zeichnerische Hinweise

- 12 — Bestehende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer)
- 1234 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Topographische Elemente Umgebung
- Geplante Hauptgebäude
- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Vorgeschlagene Stellplätze
- Vorgeschlagene Mittelinsel Dieselstraße (nach RASt06, Bild 79 bzw. Tabelle 32)
- Angrenzende bzw. überlagernde Bebauungspläne (Änderung)
- 0m — Maße in Meter
- Überschwemmungslinie HQ100
- Überschwemmungslinie HQhäufig
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Geplanter städtischer Abwasserkanal - tatsächliche Lage ist in einer vertiefenden Planung zu klären
- Gasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen = 10 m
- Gasleitung stillgelegt
- Telekommunikationslinien unterirdisch
- T — Bestehendes Trafostation an Ländestraße
- Sichtdreieck: Freihaltung der Sichtfläche von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen, die eine größere Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

III Textliche Festsetzungen

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

1.1 Urbanes Gebiet MU
In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 9 sind folgende Vorhaben nach § 6a Abs 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

1.2 Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kultur und Kommunikation"
Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kultur und Kommunikation" sind folgende Vorhaben nach § 11 Abs 2 BauNVO zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen (bspw. Informationszentrum und Veranstaltungszentrum), Spielplatzanlagen, Anlagen für Freiluftveranstaltungen, nutzungsspezifische offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, öffentlich zugängliche Ladepunkte und Ladeinfrastruktur, befestigte Freiflächen sowie alle weiteren Nutzungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes entsprechen.

1.3 Beschränkung Einzelhandel
In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 9 sowie im Sondergebiet "Kultur und Kommunikation sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise können diese Sortimente zur Sicherung der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Briefmarken zugelassen werden. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Die zulässigen Höchstwerte der GRZ sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 und §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Die zulässigen Höchstwerte der GFZ sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 und §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Für das Sondergebiet SO ist eine BMZ bis maximal 4,5 zulässig.

2.3 Staffelgeschosse
2.3.1 In den Baufeldern MU 3.1, MU 5.1 und MU 7.1 der urbanen Gebiete MU 3, MU 5 und MU 7 ist die Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss zulässig.

2.4 Gebäudehöhe
2.4.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist den Planeinträgen in den einzelnen Baufeldern zu entnehmen.
Im Baufeld MU 6.2 des urbanen Gebiets MU 6 sowie im Sondergebiet SO wird die zulässige Gebäudehöhe nicht festgesetzt. In den Baufeldern MU 3.1, MU 5.1 und MU 7.1 sind neben der Errichtung eines Staffelgeschosses auf der übrigen freien Fläche neben dem Staffel ein zusätzlicher Dachaufbau in Form von "fliegenden Bauten" bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
2.4.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.
2.4.3 Der untere Höhenbezugspunkt wird in der Gebäudemitte senkrecht zum Gebäude an der Schnittstelle des Grundstücks zur öffentlichen Erschließungsfläche gemessen (siehe auch Abb. 1).
2.4.4 Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika), bei Satteldächern der First (siehe auch Abb. 1).

2.5 Anzahl der Geschosse (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. Art 83 Abs. 7 BayBO)
Die zulässige Zahl der Geschosse ist den Planeinträgen in den Baufeldern zu entnehmen.

3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
3.1.1 Für die urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 7, MU 8, MU 9 und SO ist eine offene Bauweise festgesetzt.
3.1.2 Im urbanen Gebiet MU 6 wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es ist hierbei eine offene Bauweise zulässig, jedoch abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 50 m.

3.2 Baugrenzen und Baulinien
3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.
3.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Überdachungen des Eingangsbereiches dürfen über die Baugrenzen hinausragen.
3.2.3 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen dürfen von der Baulinie zurücktreten.

4 Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen
4.1.1 Eingehauste oder überdachte Nebenanlagen als Abstellplätze für Fahrräder oder Abfallsammelanlage sind in den Bauflächen allgemein zulässig. Andere Nebenanlagen, z.B. für Gartengeräte sowie für Kleintierhaltung, sind unzulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen, Carports
4.2.1 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen auf der markierten Fläche des Wohnhofes der Urbanen Gebiete MU 3, MU 5 und MU 7.
Garagen und Carports sind allgemein nicht zulässig.
4.2.2 Nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
4.2.3 Stellplätze sind gemäß § 4 (3) der Satzung der Stadt Volkach über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 11.11.2008 herzustellen. Bei Stellplatzanlagen für mehr als 9 Stellplätze ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein Bepflanzungsstreifen in Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Laubbaum 2. Wuchsordnung zu bepflanzen. Mindestqualität der Pflanzung: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18/20cm Stammumfang.

4.3 Tiefgaragen
4.3.1 Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche von MU 1 bis MU 9 zulässig, soweit ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m eingehalten wird.
4.3.2 Durch die Errichtung einer Tiefgarage darf die zulässige GRZ bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.
4.3.3 Wenn eine Tiefgarage als "Quartiersgarage" geplant wird, zur Konzentration des Stellplatzangebots, darf von den davor genannten Festsetzungen abgewichen werden. Für die Berechnung der Tiefgaragen gelten die ihr zugeordneten urbanen Gebiete MU.
4.3.4 Tiefgarage im MU 7 und MU 8 dürfen bis zu 1,50 m über die Geländeoberkante herausragen.
4.3.5 Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
4.3.6 Im SO sind Tiefgaragen unzulässig.

5 Wegerecht
Im Bereich zwischen den Gebieten MU 2 und MU 3/ MU 4 sowie im Bereich zwischen den gebieten MU 3/ MU 4 und MU 5 sowie im Bereich zwischen MU 7 und MU 9 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Die Einzelheiten sind dem zugeordnetetn städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

6 Grünflächen u. Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

6.1 Allgemeine Festsetzungen
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind für Gehölzpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Gehölze zu wählen. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

6.2 Öffentliche Grünflächen
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als offene Wiesenflächen mit Einzelbäumen oder Baumgruppen parkartig zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Grünfläche sind zur Anlage und Gestaltung von Flächen für den Hochwasserrückhalt zulässig. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage eines maximal 2,50 m breiten befahrbaren Pflegeweges sowie Einbauten für Spiel- und Erholungsflächen zulässig. Private Nutzungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
Zur Begrünung sind krautreiche und Insekten fördernde Ansaaten mit Regiosaatgut nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) aus der Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Die Saatgutmischung muss einen Kräuteranteil von mindestens 30 % enthalten und darf keine Kultursorten beinhalten.
Die Grünflächen sind außerhalb der Bereiche zur Erholung maximal 2 x pro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Grünfläche unzulässig.

6.3 Baumpflanzungen
6.3.1 Entlang der Sommeracher Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 14 Laubbäume 1. Wuchsklasse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen der Zuwegung oder Leitungsführung dürfen die Standorte max. um 1 m in Nord-Süd-Richtung verschoben werden.
6.3.2 Innerhalb der Platzfläche an der Ländestraße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 8 Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.
6.3.3 Die Mindestpflanzgrößen für Gehölze betragen:
- für Bäume 1. Wuchsklasse: 18/20 cm StU
- für Bäume 2. Wuchsklasse: 16/18 cm StU
- für Sträucher: 100/125 cm Höhe
- für Obstbäume: Hochstamm 8 cm StU

6.3.4 Für die Pflanzung ist je Baum eine Baumgrube mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 16,00 m³ Baum herzustellen. Die Baumgruben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen und vollständig von Versiegelung freizuhalten. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, muss der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten wie z.B. Wurzelbrücken hergestellt werden, wenn geeignete Pflanzsubstrate zur Anwendung kommen. In begründeten Ausnahmefällen ist die Abdeckung der Baumscheiben mit einem Unterflurbaumrost zulässig.

III Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

6.4 Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine geringfügige Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig.
Während der Bauzeit sind alle Bäume durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu schützen.

6.5 Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 7 BayBO generell wasserdurchlässig herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Teile von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Zu begrünende Teile von Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 60 cm herzustellen. Bei Pflanzung von Bäumen 1. oder 2. Ordnung ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 100 cm vorzusehen. Eine dauerhafte Vitalität der Begrünung ist durch fachgerechte Pflege und bei Bedarf durch künstliche Bewässerungseinrichtungen sicherzustellen.
In den Wohnhöfen von MU 3, MU 5 und MU7 sind jeweils mindestens drei Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität der Pflanzung: Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang.
Alle Flächen zwischen dem öffentlichen Fußweg und den westlichen Baugrenzen des MU 2, MU 3 und MU 5 sind zu begrünen. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen oder Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen gelten nur für zulässige Einfriedung.

6.6 Regenwasserbewirtschaftung
Anfallendes Niederschlagswasser von Gebäude- und Grünflächen ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Volkach (EWS vom 30.11.2015, §4 Satz 5) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu bewirtschaften, zu nutzen, zu verdunsten oder zu versickern, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

6.7 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.

6.8 Pflege/Unterhaltung
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

6.9 Aufschüttungen und Abgrabungen
Geländeveränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zur Erstellung der Erschließung, zur Nivellierung der Baugrundstücke und insbesondere zur Anlage und Gestaltung von Flächen für den Hochwasserrückhalt zulässig.

7 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
7.1 Für jeden verloren gehenden Höhlenbaum müssen 3 Fledermauskästen sowie ein Meisenkasten in Gruppen von 5-10 Kästen innerhalb einer Ausgleichsfläche aufgehängt werden. Die Ausgleichsfläche sollte sich in maximal 2 km Entfernung zum Eingriffsbereich befinden und bereits Fledermauskästen enthalten. Die Wartung der Kästen muss jährlich erfolgen und dauerhaft. Neu errichtete Gebäude sind mit mindestens 5 Kästen je Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten auszustatten.
7.2 Auf der Fläche südlich der Ländestraße sind mindesten 2 Jahre vor Beginn von Bodenarbeiten möglichst hochwasserfreie Zauneidechsenhabitate als Zwischenhälterfläche herzustellen und umlaufend mit einem Amphibienzaun zu versehen. Vorhandene Zauneidechsen sind durch Vergrämung oder Abfang in die vorbereiteten Habitate zu verbringen. Die Habitate sind während der kompletten Bauphase mittels Bauzaun vor Betretung und Befahrung zu sichern. Die neu gestalteten Grünflächen so zu gestalten, dass diese den Zauneidechsen einen neuen Lebensraum bieten. Nach vollständigem Abschluss aller Bau- und Bodenarbeiten können die Zäune entfallen.
7.3 Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen abzustimmen und dauerhaft fachkundig zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).

8. Lärmschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und bei Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, mit denen gewährleistet werden kann, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im beigefügten Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 zugrunde zu legen.

Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind im Einzelnen:
LPB II (La = 56 – 60 dB) erf. R'w,res = 30 dB
LPB III (La = 61 – 64 dB) erf. R'w,res = 35 dB
LPB IV (La = 65 – 69 dB) erf. R'w,res = 40 dB

Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bürogebäuden bzw. Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sind im Einzelnen:
LPB III (La = 61 – 64 dB) erf. R'w,res = 35 dB
LPB IV (La = 65 – 69 dB) erf. R'w,res = 40 dB
LPB V (La = 70 – 74 dB) erf. R'w,res = 45 dB

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.

Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Kinderzimmer) auf der lärm-zugewandten Seite ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

An der westlichen Grundstückgrenze des Bebauungsplangebietes ist zu den Verbrauchermärkten bzw. deren Parkplatzfläche eine mind. 3 m hohe Schallschutzwand auszubilden. Die Lage und Ausdehnung der Schallschutzwand ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Von den Festsetzungen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aus fassadengenauen Berechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen. Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Stadt Volkach oder DIN-Normen-Infopoints (z.B. an der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt) eingesehen werden.

IV Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

1.1 Fassadengestaltung
1.1.1 Zusammengehörende Gebäude einer Baugruppe, eines Hofes sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.
1.1.2 Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. 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.
1.1.3 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.
1.1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.
1.1.5 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

1.2 Dachform, Firstrichtung, Dacheindeckung und Dachüberstand
1.2.1 Entsprechend den Nutzungsschablonen werden bei Hauptgebäuden folgende Dachformen festgesetzt:
a) MU 1, MU 2, MU 3.1, MU 5.1, MU 7.1: Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika.
b) MU 3.2, MU 5.2, MU 6.1, MU 7.2: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45°.
c) Baufeld MU 6.2, MU 7.3, MU 8 und SO: Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 45° bzw. Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika.
d) MU 4 und MU 9: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° bzw. Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika.
1.2.2 Die Dacheindeckung des Satteldachs ist ausschließlich mit Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und graue Farbtönen. Hochglänzende Dachziegel sind nicht zulässig.
1.2.3 Hauptgebäude mit der Festsetzung Satteldach sind so zu errichten, dass ihre Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung parallel zum eingezeichneten Pfeil verläuft.
1.2.4 Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.
1.2.5 Als Gauben sind Schleppdach-, Flachdach- und Satteldachgauben zulässig, die insgesamt maximal 1/2 der Länge der jeweiligen Dachseite einnehmen.

IV Örtliche Bauvorschriften (Fortsetzung)

1.2 Dachform, Firstrichtung, Dacheindeckung und Dachüberstand (Fortsetzung)
1.2.6 In der Dachhaut bündig liegende Dachfenster sind zulässig.
1.2.7 Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.
Auf Satteldächer sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und bündig in die Dachhaut integriert sind. Aufständerungen sind nicht zulässig.
1.2.8 Dachbegrünung:
Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis max. 10 Grad Dachneigung sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien auf mindestens 70 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 10 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen oder fachgerecht anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung ist in Kombination mit einer energetischen Nutzung in Form von Solargründächern auszuführen.
Bei Nutzung der Dachfläche zu Zwecken der Regenwasserspeicherung (Retentionsdach) genügt über den Retentionselementen eine einfache extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 6 cm Stärke.

2. Einfriedungen
2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke sind allgemein unzulässig.
2.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen von ebenerdigen, mit den Gebäuden verbundenen Terrassen in Form von Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 Meter.
2.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen, die aus sicherheitstechnischen Gründen entsprechend der geltenden Anforderungen an die Anlagensicherheit zu errichten sind, wie bspw. Kindergarten, bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 Meter.
2.3.4 An der Grenze der Bauflächen MU 2, MU 3 und MU 5 zum öffentlichen Weg sind transparente, blickoffene Einfriedungen aus Stahl und Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Der transparente, blickoffene Anteil muss insgesamt mind. 1/3 der Gesamtfläche betragen. Einfriedungen mit Stacheldraht oder aus Kunststoff sowie Zaunblenden und sonstige flächige Sichtschutzelemente sind unzulässig. Alternativ oder ergänzend zur Einfriedung aus Stahl und Holz sind Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 Meter zulässig.
Einfriedungen sind ohne durchlaufenden, geschlossenen Sockel zu errichten und müssen bis zu einer Höhe von mindestens 15 cm für bodenlebende Tiere ebenerdig passierbar sein.

3. Anlagen für die Abfallbeseitigung
Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

4. Aufhebung und Ersetzung von Festsetzungen für Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Volkach West“, „Am alten Bahnhof“, der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Bahnhof“ sowie des Bebauungsplans „Im Seelein“
Der Geltungsbereich der 4. Änderung für einen Teilbereich und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach West“ für das Mainquartier umfasst Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Volkach West“, „Am alten Bahnhof“, „Am alten Bahnhof - 2. Änderung“ sowie „Im Seelein“.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ für das Mainquartier werden die zuvor gültigen Festsetzungen dieser Bebauungspläne für die entsprechenden Teilbereiche aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt. Die exakte Abgrenzung der Überschneidung ist in der Planzeichnung dargestellt.

V Textliche Hinweise

1. Rechtskräftige Satzungen der Stadt Volkach und des Landkreises Kitzingen
Es gelten die für den Bereich des Geltungsbereiches erlassenen Satzungen der Stadt Volkach, wie Stellplatzsatzung und Entwässerungssatzung sowie die aktuell gültige Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen.

2. Brandschutz

2.1 Flächen für die Feuerwehr
2.1.1 Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.
2.1.2 Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

2.2 Löschwasserversorgung
2.2.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter: W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, W 331 „Hydrantenrichtlinien“, W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“, W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“
2.2.2 Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.
2.2.3 Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.
2.2.4 Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.
2.2.5 Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.
2.2.6 Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist. An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.
2.2.7 Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.
2.2.8 Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.
Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

2.3 Rettungshöhen
2.3.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitert werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

2.4 Zusätzliche Anmerkungen
2.4.1 Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.
Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.
2.4.2 Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.
2.4.3 Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.
2.4.4 Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
2.4.5. Das Straßenniveau sollte so geplant sein, dass bei einem Sturzregen das Wasser neben der Versickerungsmöglichkeit, zügig ablaufen kann, ohne dass es in Kellerräume eindringt.
2.4.6 Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass bei einem Leitereinsatz diese keine Behinderung darstellen.
2.4.7 Sollten gewerblich genutzte Gebäude errichtet werden, wo keine digitale Funkverbindung möglich ist, muss der Bauwerber eine DMO Objektfunkanlage errichten.

3. Öffentliche Verkehrsflächen
3.1 Durch Bepflanzungen dürfen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein.
3.2 Pflanzbeete, die im Fahrbahnbereich liegen, sind mit rückstrahlenden Mittel so zu kennzeichnen, dass sie bei Dunkelheit leicht erkennbar sind.
3.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4. Bodendenkmalpflegerische Belange
Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser
5.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
5.2 Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
5.3 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW Arbeitsblätter DVGW GW125, G462 und W403 einzuhalten.

V Textliche Hinweise (Fortsetzung)

6. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit dem Grundwasser
6.1 Die für die Vorlage von Anträgen nach § 78 Abs. 5 WHG mit den erforderlichen Nachweisen, dass die Voraussetzungen eingehalten werden können, können beim Landratsamt Kitzingen angefordert werden. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind zu vermeiden. Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten. Wohn- und Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend ausreichend über der HQ100 – Wasserspiegellinie befinden (Freibord einplanen). Die Gebäudetechnik muss an die HQ100 – Wasserspiegellinie angepasst sein. Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein (z.B. Hochwassersicherheit von Heizöltanks, sofern die Neuerrichtung solcher Anlagen hier nicht verboten ist). Die entsprechenden Höhen der durchschnittlichen Wasserspiegellage sind im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung einzuholen“. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Höhen für HQ100 durchschnittlich 197,1 müNN, für HQextrem 198,1 müNN, für HQhäufig bei 195,7 müNN.
6.2 Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Volkach (EWS) sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk abzuleiten.
6.3 Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der EWS auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert. Zu beachten ist das Arbeitsblatt DWA-A 138.
6.4 Vor der Erschließung sind für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände (z. B. Versickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen >= 50 m² ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
6.5 Bauherren wird wegen des hohen Grundwasserstands empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Keller und Tiefgaragen sollten in einer wasserundurchlässigen Bauweise (geschlossene Wanne aus Beton mit hohen Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 - „weiße Wanne“) ausgefertigt werden.
6.6 Für Versickerungen von Niederschlagswasser von Flächen bis 1000 m² gilt die Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung, für Versickerungen von Niederschlagswasser von Flächen > 1000 m² sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist auch, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind.
6.7 Soweit die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV mit TRENGW bzw. TRENOG überschritten werden, ist beim Landratsamt Kitzingen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei der Planung erforderlicher Anlagen ist das aktuelle Regelwerk zugrunde zu legen. Im Verfahren ist dabei das Arbeitsblatt DWA-A 102 (teil 1+2) zu beachten. Das bisher maßgebliche DWA-Merkblatt M 153 ist bis auf weiteres für die qualitativen und quantitativen Nachweise für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer anzuwenden.

7. Bodensicherung und Altablagerungen im Boden und in Gebäuden
7.1 Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern.
7.2 Grundsätzlich ist im Plangebiet auf Grund industrieller und gewerblicher Vornutzungen nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bei Tiefbauarbeiten festgestellt werden.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Kitzingen umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
7.3 Aufgrund der angrenzenden früheren Nutzungen sind eigene Prüfungen empfehlenswert. Nordwestlich des Planbereichs befand sich früher ein Treibstofflager. Dort wurde eine Altlastensanierung durchgeführt. Ferner befanden sich östlich des Geltungsbereichs (Johann-Erbig-Straße) Belastungen aus dem Betrieb eines Gaswerks und von chemischen Reinigungen. Es ist nicht auszuschließen, dass Auswirkungen auf den Planbereich bestehen.

8. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
8.1 Gehölzfällungen, Rodungen und der Abbruch von Gebäuden dürfen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28.02. erfolgen.
8.2 Innerhalb der Grünfläche südlich der Ländestraße sind nach Gehölzfällung Wurzelstubben, Laubschicht und Vegetationsdecke über den Winter zu belassen, damit überwinternde Reptilien nicht gefährdet werden. Größere Strukturen, die mögliche Winterquartiere geschützter Tierarten wie für Zauneidechsen, Igel u.a. darstellen (z. B. Laub-, Reisig- und Komposthaufen) sind von der ökologischen Baubegleitung abzustecken und bis zum Frühjahr zu sichern. Ist kein Erhalt möglich, sind potenzielle Winterquartiere durch die ökologische Baubegleitung auf überwinternde Tiere abzusuchen, gefundene Tiere sind in die Zielfläche für die Umsiedlung umzusiedeln.
8.3 Höhlen- und Quartierbäume sind nur von Mitte September bis Mitte Oktober zu fällen. Vor den Fällarbeiten sind die Höhlen von einem fledermauskundigen Gutachter mittels Endoskop zu inspizieren. Nur wenn ein Besatz mit Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, kann der Baum gefällt werden.
8.4 Das Holz von Obstbäumen ist nach der Fällung im Halbschatten zu lagern, sodass bereits weit entwickelten Insektenlarven ihre Entwicklung abschließen und schlüpfen können.
8.5 Das Verwaltungsgebäude mit Lager- und Maschinenhalle der BayWa darf zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln nur zwischen 01.09. und dem 30.10. eines Jahres abgerissen werden. Die Gebäude sind ca. 4 Wochen vorher nochmal auf mögliche Vogelbrut- und Fledermausvorkommen zu untersuchen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.
8.6 Im Außenbereich sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung mit Wellenlängen über 540 nm). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Festsetzung gilt sowohl für die öffentliche Straßenbeleuchtung als auch für Privatflächen und ausdrücklich auch für die Baustellenbeleuchtung.
8.7 Für die Durchführung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist eine ökologische Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt erforderlich. Die Bearbeiter der ökologischen Baubegleitung sind der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu benennen.
8.8 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen (Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

4. Änderung eines Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans "Volkach-West" für das Mainquartier

NORDEN
M = 1:1.000

ENTWURF, Stand: 28. August 2023
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Aufstellungsbeschluss: 26.07.2022 Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Volkach Nr. XX am 23.08.2021.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: XX.XX.2023 Siegel Volkach, den __.__.202_ 1. Bürgermeister Heiko Bäuerlein
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom: 23.12.2021 bis 04.02.2022. Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Volkach Nr. XX am XX.XX.2021. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom: 23.12.2021 bis 04.02.2022.	Ausgefertigt: __.__.202_ Siegel Volkach, den __.__.202_ 1. Bürgermeister Heiko Bäuerlein
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: XX.XX.2023 bis XX.XX.2023. Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Volkach Nr. XX am XX.XX.2023. Beteiligung der Behörden und der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: XX.XX.2022 bis XX.XX.2022.	Inkraftgetreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Volkach Nr. __/202_ am __.__.202_ Siegel Volkach, den __.__.202_ 1. Bürgermeister Heiko Bäuerlein
Bauleitplanung: SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH, Huttenstraße 4, 97072 Würzburg, Tel: 0931 - 794 07 78-0, info@schirmer-stadtplanung.de — gezeichnet: L. Hoch 29.11.21; geändert: L. Hoch 01.12.21, L. Hoch 19.07.23	Grünordnung: WGF Landschaft, Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg, Tel: 0911 - 94 603-0, info@wgf-nuernberg.de — gezeichnet: M. Hupfer 29.11.21 — Plannr.:

1.360 x 717 mm
öffentlich