Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
z.B. 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
z.B. 0,8	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
z.B. II	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
z.B.GbOK=217,00 m üNN	max. zulässige Gebäudeoberkante in m üNN, maßgeblich ist die Oberkante der Dachhaut
FD / PD / SD bis 20°	zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude: Flachdach, Pultdach, Satteldach; maximale Dachneigung 20°
o	offene Bauweise
	Flächen für offene Stellplätze
V	öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
L	öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
F	öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: Fußweg
PF	private Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: privater Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Aufschüttung / Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
Q	öffentliche Grünfläche: Quartiersgrün
R	öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltung
	flächiges Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 9.1
	Erhaltungsgebot: Strauchhecke, gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.1
	Anpflanzung von Laub- oder Obstbaumhochstämmen (nicht lagegebunden)
	Anpflanzung von Hecken (nicht lagegebunden) und fruchttragenden Sträuchern
	Erhalt von Bäumen
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Hinweise

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Grundstücksgrenze
2435	bestehende Flurnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Friedhofsmauer
	vorgeschlagene Bebauung
	entfallende Bebauung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
207.00	Höhenlinie
	öffentlicher Fußweg /Treppenaufgang von Norden
	vorhandene Birke in Fortsetzung der Birkenreihe (außerhalb Geltungsbereich)
MÜLL	Aufstellfläche Mülltonnen
	Rechtskräftiger Bebauungsplan Sondergebiet " Dr. Martin-Luther-Straße/Kniebreche"

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, welches sich aus 2 Teilgebieten (WA1 und WA2) zusammensetzt.
Gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBO, werden ausgeschlossen.
Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden,
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten, vor Carports ein Stauraum von 1,50 m.

4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot

4.1 Dacheindeckung / Dachgestaltung
Dacheindeckungen mit kupferzink-, titanzink- und bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, sie sind in anthrazit, roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.

4.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind zu begrünen mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten, technische Einrichtungen sowie Belichtungsflächen.

4.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Auf geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen parallel zur Dachhaut oder dachintegriert zulässig.
Auf Flachdächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen nur in aufgeständerter Bauweise zulässig. Die Module dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen. Die Flächen unter den Modulen sind zu begrünen.

4.4 Fassadengestaltung
Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Natursteinoberflächen zulässig, es sind erdfarbene, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden.
Fassadenverkleidungen mit kupferzink-, titanzink- und bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

Bei Ausbildung einer Attika ist bei Hauptgebäuden ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschluss durch Hervorhebung mittels Material, Farbe oder Form herzustellen. Der obere Wandabschluss ist in einer dunkleren Farbe als die Fassade zu gestalten.

Die fensterlosen Wände von Gebäuden ab einer Länge von 5,0 m sowie sonstige Mauern und Wände ab einer Höhe von 1,50 m sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten (wässern). Die Bepflanzung ist im Frühjahr nach Fertigstellung der Fassaden herzustellen.
Die Fassade ist bis spätestens drei Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.

4.5 Anpassungsgebot
Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
- Dachform und Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung

Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

5. Einfriedungen

Folgende Materialien sind zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht, Maschendrahtzäune, jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen sowie Hecken aus Laubgehölzen. Bei Hecken ist ein Abstand zwischen Grundstücksgrenze und äußerem Trieb von 0,5 m einzuhalten.
Durchgehende Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen oder zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken sind ohne Sockel mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupft zu ermöglichen.
Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen, beispielsweise mit Planen ist unzulässig.
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 1,50 m.
Bei einer Kombination von Stützmauern bis 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante und Einfriedungen, wird die Stützmauer auf die zulässige Gesamthöhe angerechnet.
Bei Stützmauern mit einer Mauerhöhe von mehr als 0,60 m über Fahrbahnoberkante sind Einfriedungen bis max. 0,90 m über OK Mauer zulässig.
Die Einfriedung des Stauraums bei Garagen und Carports sowie von offenen Stellplätzen ist nicht zulässig.

6. Stellplätze, Verkehrsflächen

Bei Wohneinheiten bis 55 m² Wohnfläche ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.
Bei Wohneinheiten über 55 m² Wohnfläche sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.
Im WA 1 sind Duplexparker zulässig.

Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.

7. Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern

7.1 Einbindung der Erschließungsstraße
Höhenunterschiede, die durch den Bau der Erschließungsstraße verursacht sind, werden durch Böschungen oder Stützmauern auf den privaten Flächen abgefangen. Diese sind vom privaten Eigentümer zu dulden und dürfen nicht abgegraben werden.
Die Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:1,5 auszubilden und zu bepflanzen.

7.2 Auffüllungen und Abgrabungen im Allgemeinen Wohngebiet
Im WA 1 sind Auffüllungen und Abgrabungen jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Im WA 2 sind Auffüllungen bis 1,50 m, Abgrabungen bis 2,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.
Böschungen sind stets mindestens im Verhältnis 1:1,5 auszubilden und zu bepflanzen.

7.3 Stützmauern
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen zur bergseitigen Abfangung des Geländes gegenüber der öffentlichen Straße sowie zur Abfangung des Geländes gegenüber dem Stauraum einer Garage / eines Carports zulässig.
Die maximal zulässige Höhe der Stützmauer beträgt im WA 1 maximal 1,50 m und im WA 2 maximal 2,50 m. Entlang der Erschließungsstraße sind im WA 2 Stützmauern mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind in Beton oder Naturstein auszuführen. Betonmauern sind gemäß textl. Festsetzung Ziffer 4.4 zu begrünen.

8. Grünordnung und Pflanzbindung, Pflanzgebote

8.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Wo immer möglich ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern einer Neupflanzung vorzuziehen.
Der Gehölzbestand ist wie durch die Planzeichnung festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind für eine dauerhafte Fortentwicklung nach fachlichem Standard zu pflegen (Rückschnitt, Düngung, Bodenverbesserung etc.).

Die öffentlichen Grünflächen (**Quartiersgrün Q**) sind mit Laub- oder Obstbaumhochstämmen einzeln oder in Baumgruppen und Hecken ohne Standortbindung zur randlichen Eingrünung des Wohngebiets zu bepflanzen oder als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen (**R**) sind mit artenreichem Grünland (Ursprungsgebiet 11) anzusäen und mit Laub- oder Obstbäumen und/oder fruchttragenden Strauchgehölzen ohne Standortbindung als Lebensraum für geschützte Arten zu bepflanzen. Soweit möglich sind bestehende Laubgehölze beim Bau der Rückhaltung zu erhalten.

Für private Grundstücksflächen gilt ein generelles Pflanzgebot von mind. einem Laubbaumhochstamm oder einem ortstypischen Obstbaumhochstamm pro 200 m² Grundstücksfläche. Erhaltener Baumbestand sowie die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können angerechnet werden. (vgl. Ziffer 9).

Flächiges Pflanzgebot als Sichtschutz: Anpflanzung einer ca. 3-reihigen Hecke aus Sträuchern mit einzelnen Solitärgehölzen (vgl. Hinweis Nr. 8).

Erhaltungsgebot Strauchhecke südlich des Friedhofs: Sicherung des Pflanzenbestandes, fachgerechter Erhaltungsschnitt spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten, dauerhafte Unterhaltung durch Pflegeschnitt bei Bedarf (ca. alle 3 bis 5 Jahre).

8.2 Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten
Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind außerhalb der zu erhaltenden Baumbestände anzulegen. Die zu erhaltenden Bäume und Strauchbestände sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahme durch wirksame Schutzvorkehrungen vor mechanischen Beschädigungen des Stamm- und Wurzelbereichs zu schützen (z. B. Biotopschutzzaun). Die DIN 18920 ist zu beachten.
Aufgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufe) der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zur Schonung des Wurzelwerks mit Saugbagger, Druckluftlanzen oder in Handschachtung durchzuführen.

8.3 Pflanzenverwendung
Artenwahl: Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze (vgl. u. a. Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK). Zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter Pkt. 6 Hinweise aufgeführt.
Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
- Obstbaumhochstamm. StU. 12 - 14 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175 - 200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

8.4 Fertigstellung
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

9. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß Art. 7 Abs.1 BayBO werden für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Sie sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Der Umfang der befestigten Flächen ist dabei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.
Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan werden zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von ca. 1,8 ha, (anrechenbar 0,8 ha) verbindlich und dauerhaft, extern zugeordnet:

1 A Ausgleichsfläche Herstellung einer Streuobstwiese Fl.-Nr. 605 TF, Gemarkung Hohestadt, im Umfang von ca. von ca. 1,8 ha, (anrechenbar 0,8 ha) (Darstellung im Maßstab 1:5000)

- Herstellen eines artenreichen Extensivgrünlands durch Ansaat oder Aufwertung durch streifenweise Einbringung von autochthonem (Ursprungsgebiet 11) Biotopsaatgut in Verbindung mit einem 1 bis 2-schürigen Mahdregime (erste Mahd nicht vor dem 30.06.)
- Anpflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen (Herkunftsgebiet 5.1) im Abstand von mind. 15 m untereinander.
- Erhalt des Gehölzbestandes
- Pflege:
  - Gehölzbestand: nach Bedarf auflichten und Freistellen des Grünlandes,
  - Grünland: 1 bis 2-schürigeMahd mit Abräumen des Mahdguts, Schnitthöhe 20 cm, erste Mahd nicht vor dem 30.06.
  - Obstbaumpflanzung: Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren, danach nach Bedarf Erhaltungsschnitt

Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Stadt Ochsenfurt.

11. Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs:

1 V Bauzeitbeschränkung für die **Baufeldfreimachung, Rodungen** und Gehölzschnitt gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG: außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und geschützten Arten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, es sei denn, es wird durch fachkundiges Personal ausgeschlossen, dass aktive Fortpflanzungshabitate betroffen sind.

2 V Bauzeitbeschränkung für die Rodung potenzieller **Quartierbäume** sowie der **Abriss der beiden Gebäude** im Geltungsbereich: Die Maßnahme hat im Oktober zu erfolgen, wenn die Anwesenheit von Fledermäusen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Rodung /Abriss von Gartenhäusern außerhalb dieses Zeitraums kann nur nach zeitnaher Kontrolle auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse und in Absprache mit der UNB erfolgen.

2 A_{CEF} Sicherung von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlen durch Abschneiden wo möglich bzw. sinnvoll, in ausreichendem Abstand oberhalb und unterhalb der Höhle und Aufhängen lagegerecht in verbleibenden Bäumen oder im Umfeld.
Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist im Verhältnis 1:1 Ersatz zu schaffen, gesicherte/installierte Stammabschnitte werden angerechnet

3 A_{CEF} Ersatzhabitate für Vogelarten, für Fledermausarten, für Haselmaus
Ausbringung und dauerhafte Betreuung und Vorhaltung verschiedener Nisthilfen auf gemeindeeigenen Flächen innerhalb und im Umfeld des Baugebietes, pro entfallender Quartiersstruktur sind zu installieren:
Nistgelegenheiten für höhlen- oder nischenbrütende **Vogelarten**: pro entfallendem Höhlenbaum 1 Wendehalskasten bzw. /Starenkasten sowie 1 Halbhöhle oder 1 Meisenkasten.
Fledermauskästen: pro entfallendem Höhlenbaum 3 Quartiere, Flachkasten und Rundkasten.
Haselmaus-Kästen: 5 Stück Haselmaus-Kästen in geeigneten Gehölzstrukturen innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches ausbringen:

4 A_{CEF} Pro entfallendem Höhlenbaum ist ein **Biotopbaum** in der Umgebung auszuweisen und dauerhaft zu sichern

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) und zur Sicherung der ökologischen Funktion sind so zeitig vor Baubeginn, d.h., mindestens in der Vegetationsperiode vor Baubeginn, herzustellen, dass ihre ökologische Wirksamkeit vor Beginn des Eingriffs gewährleistet ist.

Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung (UBB) festgesetzt.

12. Immissionsschutz

Zum Schutz des Wohngebiets vor Verkehrslärm sind folgende Vorgaben im gesamten Geltungsbereich zu beachten:
- Die Fenster von Schlafräumen sind grundsätzlich mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftung auszustatten.
- Öffenbare Fenster der Schlafräume sind an der schallzugewandten Gebäudenordseite der Gebäude unzulässig.
- Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind auf der schallzugewandten Gebäudenordseite mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Zur Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften folgende Vorkehrungen zu beachten: Es sind vollgeschirmte, nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Für die Beleuchtungsstärke ist die niedrigst mögliche Lichtstärken-Klasse zu wählen. Diese ist nach dem nächtlichen Verkehrsaufkommen und nicht nach den 24h-Werten auszurichten.
Unzulässig ist auf öffentlichen und privaten Grundstücken die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung.

Textliche Hinweise

1. Regenwasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.
Überschüssiges Niederschlagswasser sollte in das Grundwasser versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENGO nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

2. Bodenfunde (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben. (Art. 9 Abs. 1 BayDSchG).

3. Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen"). Des Weiteren wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013; insbes. Abschnitt 6, sowie das Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 hingewiesen.

4. Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes sind in allen Wohngebäuden hauseigene Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

5. Abwasserentsorgung

Für das WA 1.1 ist eine Hebeanlage für das Abwasser erforderlich.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.
Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.
Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen gemäß § 12 BBodSchV maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

7. Starkniederschläge

Es wird empfohlen, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Starkregen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch einen Sockel).

8. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Gehölze für den Straßenraum und Erschließungsbereiche
Im Straßenraum und auf privaten Grünflächen dürfen auch Pflanzen aus anderen Klimazonen und Anzuchtgebieten zur Verwendung kommen.

Baumarten

Winterlinde	Tilia cordata in Sorten (z.B. "Rancho")
Spitzahorn	Acer platanoides in kleinkronigen Sorten (z.B. „Columnare")
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer" (nichtfruchtend)
Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill"
Wildapfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x hilleri "Spire" / Prunus x schmittii und andere Sorten

Ortstypische Obstbäume (Hochstämme, StU 10-12), auch als Wildformen und in Sorten

Straucharten

Felsenbirne	Amelanchier ovalis, A. lamarckii (auch als Hochstamm-Laubbaum)
Kornelkirsche	Cornus mas
Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus laevigata, Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus, V. lantana

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung für halbschattige bis schattige Lagen
Selbstklimmer: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, P. Henryana u.a.)
Schlinger, (Rankhilfe erforderlich):Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Geißblatt-Arten (Lonicera periclymenum , in Sorten), Kletterrosen, Waldrebe (Clematis in Sorten), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris),

Pflanzqualitäten:
Laubbaum-Hochstämme (3xv, StU 14-16) und Heister (2xv, 125-150 cm / 150-200 cm)
Sträucher (vStr. 3-5 Tr, 40-60 cm / 60-100 cm), bevorzugt fruchttragende Arten
Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro qm, 2x verpflanzt mit Ballen
Höhe/ Breite 20-30 cm

Auf Ausgleichsflächen in der freien Landschaft sind zu verwenden:
- gebietsheimische Gehölze (Ausnahme: Obstbaumsorten) mit Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- sowie gebietsheimisches Saatgut (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland).

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen", „Erhaltung von Verkehrsflächen mit Baumbestand" oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie", sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

15. Durchführung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen

Für die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der (vorgezogenen) artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf der extern zugeordneten Ausgleichsfläche einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist die Stadt Ochsenfurt verantwortlich.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dümmersberger Pfad" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2023 ortsüblich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad" in der Fassung vom 16.11.2023 hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad" in der Fassung vom 16.11.2023 hat mit Schreiben vom 22.01.2024 bis zum 04.03.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad" in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... bis zum .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad" in der Fassung vom .... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... veröffentlicht.

6. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom .... den Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den ______________________

______________________ (Siegel)
P. Juks, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Ochsenfurt, den ______________________

______________________ (Siegel)
P. Juks, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad" wurde am __________________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad" in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ochsenfurt, den ______________________

______________________ (Siegel)
P. Juks, 1. Bürgermeister

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von:
BauGB - Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674,677) geändert worden ist.
BauNVO - Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BayBO - Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stadt Ochsenfurt

Bebauungsplan "Dümmersberger Pfad"
Gemarkung Ochsenfurt

ENTWURF
M 1:1.000
N

aufgestellt: 16.11.2023
geändert: 07.05.2024

bearbeitet: Seifert, Hansmann
gezeichnet: Seifert, Hansmann
geprüft: Wegner, Rentsch

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

arc.grün

arc.grün
Landschaftsarchitekten
Steigweg 24 97318 Kitzingen
Tel. 09321/26800-50 Fax 09321/268090-53
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de