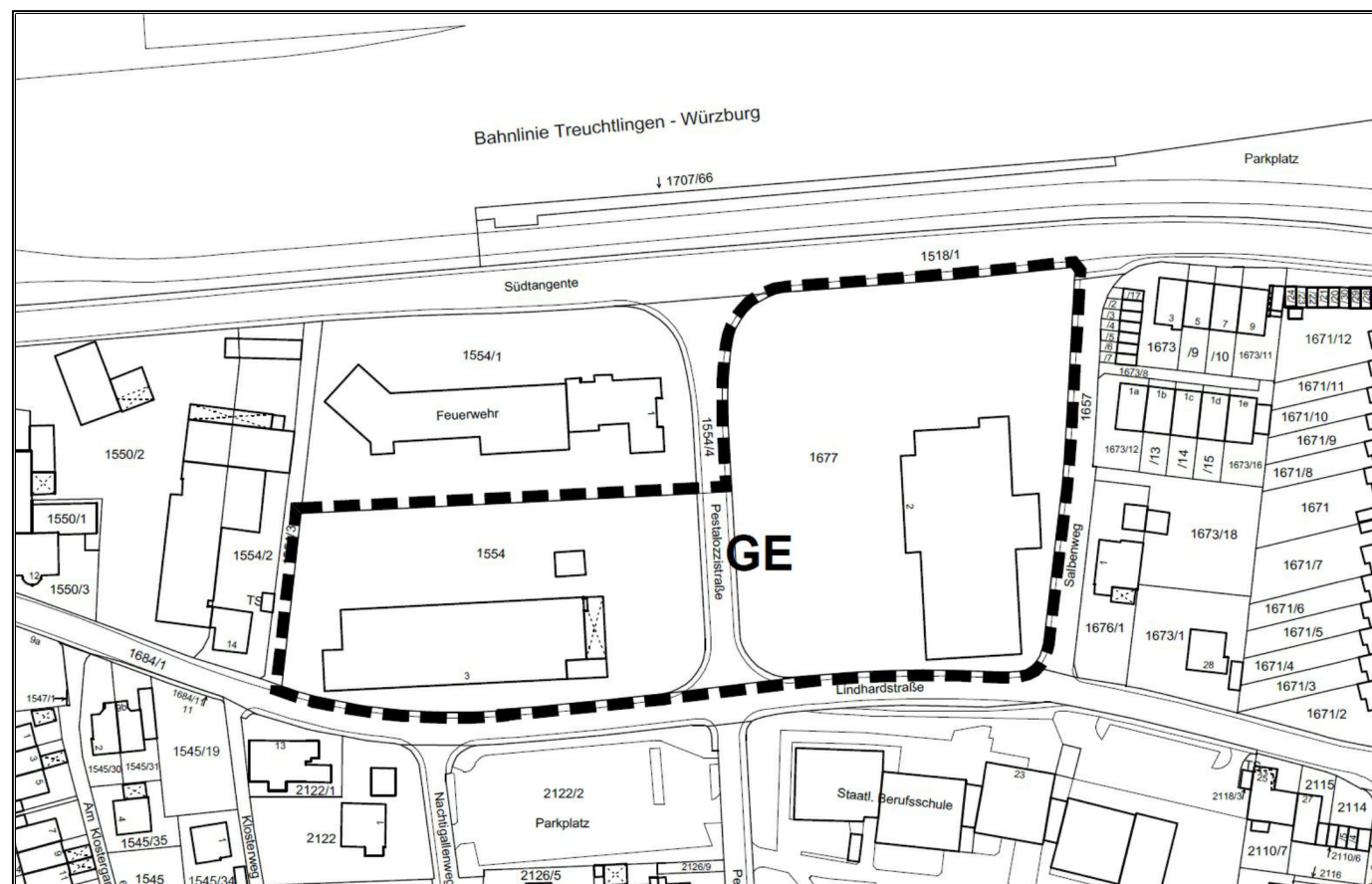


2. Änderung des Bebauungsplanes "Lindhardstraße West"

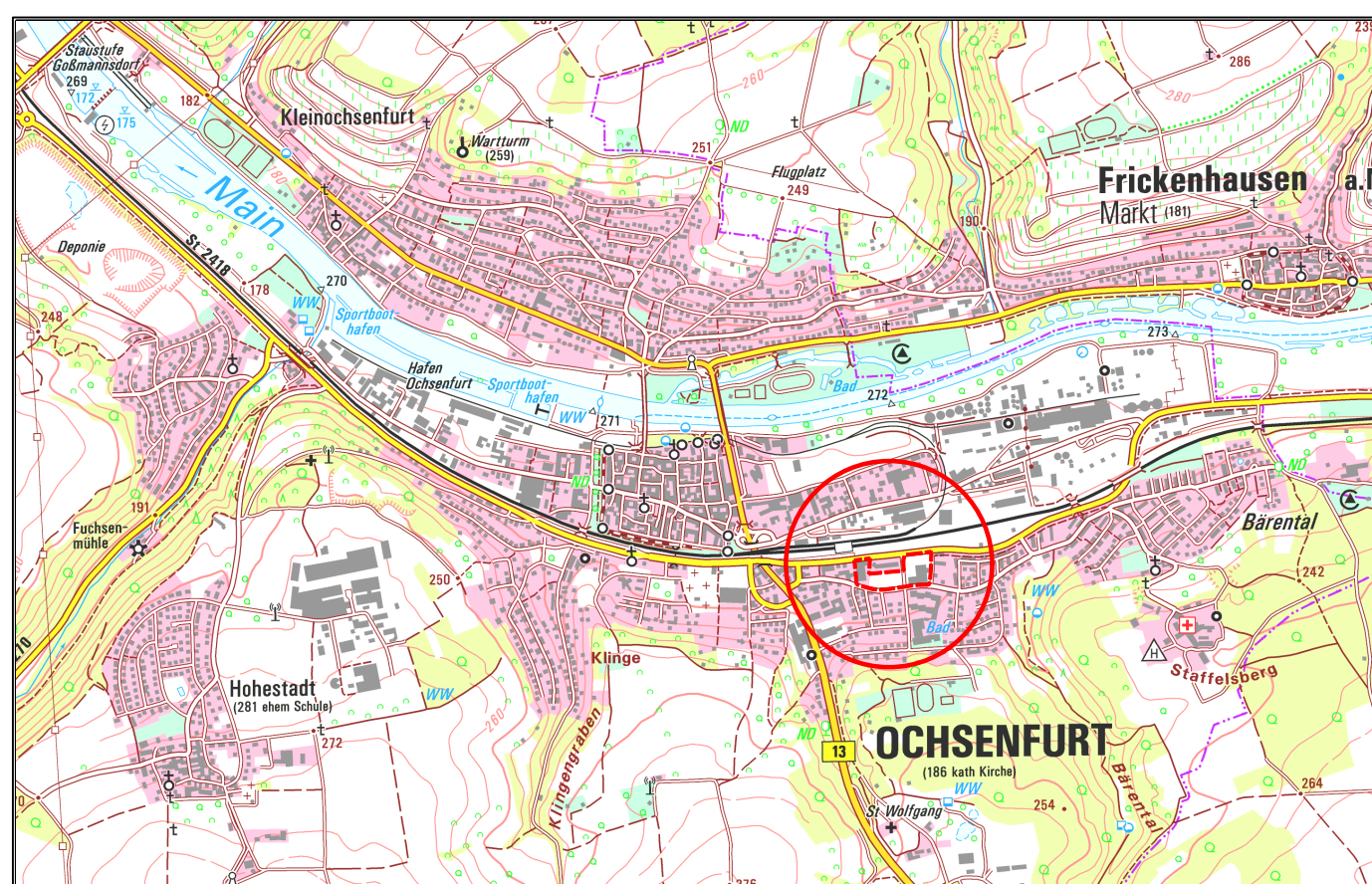
(Quelle – Bayerische Vermessungsverwaltung vom 01.03.2025) (M = 1 : 25.000)



Nachrichtliche Darstellung des Bebauungsplanes "Lindhardstraße West" vom 17.07.2012 (M = 1 : 2.000)



Übersichtskarte (Quelle – www.geodaten.bayern.de vom 13.03.2025) (M = 1 : 25.000)



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch**

(**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung**

(**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzeichenverordnung**

(**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung**

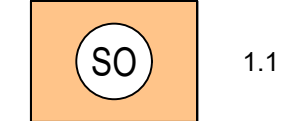
(**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, Volltext nach Redf.: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

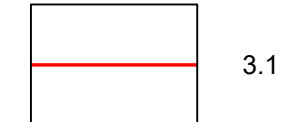
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



2.1 Baugrenze

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

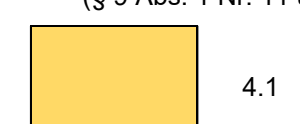
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



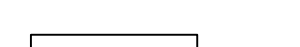
3.1 Lärmschutzzlinie nach Luftverkehrsrecht

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



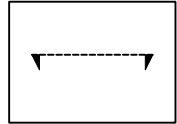
4.1 Straßenverkehrsflächen



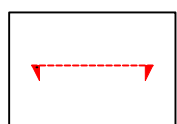
4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



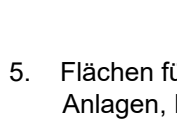
4.3 Einfahrt



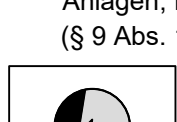
4.4 Einfahrtbereich



4.5 Anschluss als Geh- und Radweg und bedarfsmäßige Ein- bzw. Ausfahrt für Noldienste



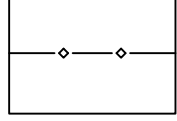
5.1 Elektrizität



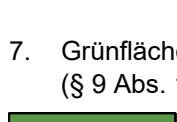
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



6.1 unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme) **TW**=Trinkwasserleitung, **MW**=Mischwasserkanal, **E**=Strom/Elektro 20kV



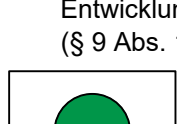
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



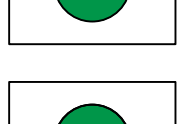
7.1 Private Grünflächen



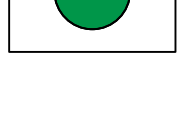
8.1 Anpflanzen: Bäume



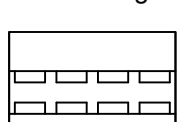
8.2 Erhaltung: Bäume



9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



9.4 Sichtdreieck an Straßen

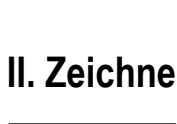
II. Zeichnerische Hinweise



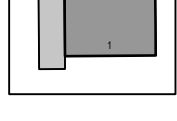
1.1 bestehende Bebauung



1.2 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



1.3 Höhenschichtlinien (1,0 m Raster)



1.4 Bemaßung

III. Festsetzungen durch Text

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayDO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

| Kennziffer der Teilbereiche | Art der baulichen Nutzung | GRZ | GFZ | Zulässige Verkaufsflächen Einzelhandelsmarkt /Getränkemarkt | max. zulässige Gebäudehöhe |
|-----------------------------|---------------------------|-----|-----|---|----------------------------|
| SO1 | SO | 0,9 | 0,4 | 1.300 m ² / 400 m ² | 10,0 |

| Kennziffer der Teilbereiche | Art der baulichen Nutzung | GRZ | GFZ | Zulässige Verkaufsflächen Einzelhandelsmarkt /Drogeriemarkt | max. zulässige Gebäudehöhe |
|-----------------------------|---------------------------|-----|-----|---|----------------------------|
| SO2 | SO | 0,9 | 0,5 | 1.600 m ² / 600 m ² | 10,0 |

GRZ = Grundflächenzahl gem. § 17 i.V.m. § 19 BauNVO
GFZ = Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO

2. Geltungsbereich

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ der Stadt Ochsenfurt im Bereich der Flurstücke 1554/4 (Teilfläche), 1677, 1554, 1554/9, 1554/8, 1554/2, 1550/5 der Gemarkung Ochsenfurt, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom 17.07.2025, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen die 2. Änderung des Bebauungsplans bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Planzeichen festgesetzt für:

- Bereich SO1: Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.300 m²
 - Getränkemarkt 400 m²

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandel ist ein Lebensmittelcountdownmarkt zugelassen, dessen Verkaufsfläche maximal 1.300 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs geführt werden. Hierbei darf das Randsortiment - sofern es sich um Sortimente des Einzelhandels handelt - auf einer maximalen Fläche von 200 m² der Verkaufsfläche des Betriebes präsentiert werden. Ferner ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

- Sortiment des Nahversorgungsbedarfs: Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke.
- Sortiment des Innenstadtbereichs: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitschriften, Drogerie- und Parfümeriewaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushalts Elektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Telekommunikation, Foto, Film), Fahrräder und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Hörgeräte, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Reformwaren (inkl. Reformlebensmittel), Schrittmöbel, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Uhren und Schmuck.

- Sortiment des sonstigen Bedarfs: Automobile und Zubehör, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und Zubehör, Campingartikel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten und Zubehör, Möbel, Küchen, Zoonartikel, Tiere.

- Bereich SO2: Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.600 m²
 - Drogeriemarkt 400 m²

Die max. zulässigen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt werden wie folgt festgesetzt:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 265 m²
- davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte: 29 m²
- Bekleidung: 35 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: 110 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren: 75 m²
- Baby- und Kinderartikel: 38 m²
- Zoonartikel, Tiere: 20 m²
- Elektronikartikel (Foto, Film): 25 m²
- Sonstiges: 10 m²

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandel ist ein Lebensmittelcountdownmarkt zugelassen, dessen Verkaufsfläche maximal 1.600 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs geführt werden. Hierbei darf das Randsortiment - sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbereichs handelt - auf einer maximalen Fläche von 200 m² der Verkaufsfläche des Betriebes präsentiert werden. Ferner ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes ist vorrangig dem Verkauf von Drogeriewaren vorbehalten. Eine Nutzung der Verkaufsfläche für Produkte des Randsortiments ist lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

- Sortiment des Nahversorgungsbedarfs: Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke.
- Sortiment des Innenstadtbereichs: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitschriften, Drogerie- und Parfümeriewaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushalts Elektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Telekommunikation, Foto, Film), Fahrräder und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Hörgeräte, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Reformwaren (inkl. Reformlebensmittel), Schrittmöbel, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Uhren und Schmuck.

- Sortiment des sonstigen Bedarfs: Automobile und Zubehör, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und Zubehör, Campingartikel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten und Zubehör, Möbel, Küchen, Zoonartikel, Tiere.

- Bereich SO2: Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.600 m²
 - Drogeriemarkt 400 m²

Die max. zulässigen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt werden wie folgt festgesetzt:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 265 m²
- davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte: 29 m²
- Bekleidung: 35 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: 110 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren: 75 m²
- Baby- und Kinderartikel: 38 m²
- Zoonartikel, Tiere: 20 m²
- Elektronikartikel (Foto, Film): 25 m²
- Sonstiges: 10 m²

- Bereich SO2: Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.600 m²
 - Drogeriemarkt 400 m²

Die max. zulässigen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt werden wie folgt festgesetzt:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 265 m²
- davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte: 29 m²
- Bekleidung: 35 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: 110 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren: 75 m²
- Baby- und Kinderartikel: 38 m²
- Zoonartikel, Tiere: 20 m²
- Elektronikartikel (Foto, Film): 25 m²
- Sonstiges: 10 m²

- Bereich SO2: Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.600 m²
 - Drogeriemarkt 400 m²

Die max. zulässigen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt werden wie folgt festgesetzt:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 265 m²
- davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte: 29 m²
- Bekleidung: 35 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: 110 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren: 75 m²
- Baby- und Kinderartikel: 38 m²
- Zoonartikel, Tiere: 20 m²
- Elektronikartikel (Foto, Film): 25 m²
- Sonstiges: 10 m²

- Bereich SO2: Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO mit zulässigen Verkaufsflächen für
 - Einzelhandelsmarkt 1.600 m²
 - Drogeriemarkt 400 m²

Die max. zulässigen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt werden wie folgt festgesetzt:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 265 m²
- davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte: 29 m²
- Bekleidung: 35 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: 110 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren: 75 m²
- Baby- und Kinderartikel: 38 m²
- Zoonartikel, Tiere: 20 m²
- Elektronikartikel (Foto, Film): 25 m²
- Sonstiges: 10 m²

10. Immissionsschutz gemäß TA Lärm

Anlieferungen: Im Sondergebiet (SO1 und SO2) sind Anlieferungen und Kundenfahrverkehr zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr unzulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind mit Schrankenanlagen während der Nacht in geeigneter Weise abzusperren.

Fahrgassen: Die Hauptfahrgassen der Anlieferung sind im SO1- und SO2-Gebiet in Asphaltbauweise auszuführen.

Maßnahmen im SO1: Die Öffnungszeiten für die Verkaufsmärkte sind für den werktäglichen Zeitraum zwischen 09.00 Uhr und 20.00 Uhr festgelegt. Zugelassen ist die Erweiterung von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr, sofern die Anforderungen (Grenzwerte) der TA Lärm im Bauvertrag nachgewiesen sind.

Maßnahmen im SO2: Die Einkaufswagenboxen (Gebäudemitte) müssen einen Mindestabstand von 30 m zum nördlichen Fahrbahrand der Pestalozzstraße einhalten. Die bestehende Lärmschutzwand mit einer Länge von 25 m und einer Höhe von 3,00 m über dem Niveau der Pestalozzstraße ist mit beidseitig absorbierenden Oberflächen dauerhaft zu erhalten.

11. Bodenschutz gemäß BBodSchG

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster AB/DIS. Im Bereich der FIS-Nr. 1554/2 und 1550/5, Gemarkung Ochsenfurt (ehemaliges Steinwerk) hat der Bauherr/ Eigentümer die notwendigen Schritte zur weiteren Altlastenerkennung im Zusammenhang mit dem nach der Aufbereitung eingebauten Bauschutt als RC-Material als orientierende Untersuchung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1.4 BayBodSchV vorzunehmen. Die Untersuchungen müssen den bestehenden Anfangsverdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV aufklären. Die orientierende Untersuchung muss aus örtlichen Untersuchungen, insbesondere Messungen im Sinne des § 2 Nr. 3 BBodSchV bestehen. Auf die Einhaltung der Unterrichtungspflicht nach § 9 Abs. 1 Satz 4 BBodSchV wird hingewiesen.

12. Wasserrecht / Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser

Im Sondergebiet (SO1 und SO2) sind die anfallenden Dach- und Hofflächenwässer durch Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Die hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind spätestens im Zusammenhang mit den Bauantragsunterlagen beim Landratsamt Würzburg einzureichen. Auf die Berücksichtigung der Altlastenproblematik wird hingewiesen.

13. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im SO2-Gebiet (FIS-Nr. 1554/3, Gemarkung Ochsenfurt) befindlichen Infrastruktureinrichtungen der Telekommunikations-, Energieversorgungs-, Trinkwasser- und Mischwasserkanalisation muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der jeweiligen Rechtsträger der Infrastruktureinrichtung ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Dies ist im Zusammenhang mit Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

IV Textliche Hinweise

1. Hinweis zum bayerischen Denkmalschutzgesetz
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

2. Hinweis zur Niederschlagswasserabfuhr (Behandlungsnachweise)
Bestehende wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Bauantragsunterlagen anzupassen und fortzuschreiben. Auf geringfügige Befreiung des Bodenschutzes ist zu achten. Als festgesetzter wasserrechtlich zulässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Verbundpflaster.
Die Höhenfestlegung von Parkflächen und sonstigen Freiflächen soll die Ableitung des Niederschlagswassers branchenüblich über die bewachsene Bodenzone ermöglichen und so einer bodennahen Versickerung zugeführt werden. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Entwässerung entsprechend dem Merkblatt DW-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu bewerten (qualitativer Nachweis).
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 22. Juli 2014 und den Vorgaben der amtlich eingeführten technischen Regeln „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW“ ggf. ggf. über wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zusammenhang mit der Oberflächenwasserabfuhr zu beachten.

3. Beteiligung der Verkehrsbehörde
Bei Bauvorhaben, deren Grundstücke an die St 2418 angrenzen, ist das Städtische Bauamt Würzburg im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Aus den Bauantragsunterlagen müssen insbesondere Beleuchtungsanlagen an den Gebäuden und Grundstücken, die geplanten Werbeanlagen sowie sonstige bauliche Maßnahmen erkennbar sein, die zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit infolge von Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer möglich sind.

4. Brandschutz
Die Anforderungen an den Brandschutz für bauliche Anlagen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Form eines Brandschutznachweises gemäß Art. 62 BayDO nachzuweisen. Dieser ist ab Baubeginn gemäß Art. 68 (6) BayDO auf der Baustelle vorzuhalten.

5. Versorgungsanlagen Dritter
Vom Baubeginn sind die, in der Stadt Ochsenfurt tätigen Versorgungsunternehmen, - z. B. Deutsche Telekom Technik GmbH, Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt (KSO), Main-Donau-Netzgesellschaft, Bayernwerk Netz GmbH - zu informieren und durch eine Leitungsaußensicht (örtliche Einweisung) zu beteiligen, um etwaige Schäden durch die Baumaßnahme zu vermeiden und den Sicherheitsanforderungen zu entsprechen. Die geplante Bebauung zur vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse muss einen Abstand von 1,00 m einhalten.

6. Deutsche Bahn
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkerfolg, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
Die Bahnanlagen, insbesondere zum SO2-Bereich befinden sich in einer geringen Entfernung von unter 50 m zur geplanten Bebauung. Die möglicherweise auftretenden Erschütterungen sind bei den Bauausführungen vom Bauherrn zu beachten.

7. Immissionsschutz
Das Schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung „Lindhardstraße West“ berücksichtigt die Öffnungszeiten werktags von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Für das SO1-Gebiet von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr.
In den Bauantragsunterlagen sind die Lagananordnungen und die Nachweise der angesetzten Schallleistungspegel der gesamten betriebstechnischen Einrichtungen zu belegen und mit den Analysen des Schalltechnischen Gutachtens auf Konformität nachzuweisen. Abweichungen erfordern die Vorlage eines spezifischen Immissionsschutz-Gutachtens gemäß TA Lärm im Zuge des Bauantrags für die geplante Anlage.
Zur Vermeidung künftiger Konflikte mit der nachbarschaftlichen Wohnbebauung des Salberweges wird für die Bebauung im SO1-Gebiet angeregt, die Anordnung der Lüfter an der Nord-West-Seite des Gebäudes vorzunehmen, sowie eine Einhausung des Verladebereiches zu realisieren.

8. Zufahrten und Stellplätze, Sichtdreiecke
Private Stellplätze dürfen im gesamten Geltungsbereich nur über private Flächen erschlossen werden. Eine direkte Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die vertikale Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über die Pestalozzstraße zugelassen. Die zugelassenen Ein- und Ausfahrten - ggf. mit Einschränkungen - sind verkehrstechnisch zu beachten.
Für den SO2-Bereich ist eine Geh- und Radwegverbindung - mit Durchfahrtsverbot für Kfz - zur Lindhardstraße zulässig. Sofern die Notwendigkeit einer Zufahrt für Noldienste über die Lindhardstraße erforderlich wird, ist diese mit baulichen Absperreinrichtungen - z. B. Schranken, etc. - gegen die Nutzung durch den Regelverkehr auszustatten.
In den Bereichen der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Einbauten, Ablagerungen o. Ä. in einer maximalen Höhe von 0,80 m über das angrenzende Fahrbahniveau einzuhalten. Sonstige Einbauten von Nebenanlagen o. Ä. sind ausgeschlossen.

9. Gestaltungsfestsetzungen
Oberflächenbeläge: Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Aufbauten zu gestalten. Private Verkehrsflächen sind in Asphalt- bauweise (Fahrgassen) und als Betonstempelfest mit hell- bis dunkelgrauen oder auch roten Farbflächen auszuführen.
Einfriedigungen: Bei den Einfriedigungen ist eine zurückhaltende Gestaltung anzustreben. Zulässig sind einfache Stahlkonstruktionen, Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m.
Gebäudehöhen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Eingangs- und Fußbodenniveau (Bezugsgröße) der Verkaufsflächen bzw. des Erdgeschosses darf maximal 10,00 m betragen. Für den Gewerbaubau darf die Bezugshöhe die mittlere Straßenhöhe der angrenzenden Pestalozzstraße nicht überschreiten.

10. Immissionsschutz
Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen (Plananzug: Hochstamm, 3rv., Stammumfang 18-20 cm):
Bäume für straßenbegleitende Pflanzungen:
Feld-Ahorn (Acer campestris 'Elvirik') Vogel-Kirsche (Prunus avium 'Pieni')
Sitzstern (Acer platanoides) in Sorten Sumpf-Eiche (Quercus laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus) in Sorten Winter-Linde (Tilia cordata) in Sorten

Bäume für Parkplatzbegrenzung:
Feld-Ahorn (Acer campestris 'Elvirik') Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum')
Purpur-Eiche (Aster spathulata) Trauben-Kirsche (Prunus padus 'Schloss Teufel')
Hainbuche (Carpinus betulus) in Sorten Robinie (Robinia pseudoacacia) in Sorten
Blumen-Esche (Fraxinus ornus 'Rotterdam') Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica')
Aberbaum (Liquidambar styraciflua) Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) Winter-Linde (Tilia cordata) in Sorten

Die Anordnung geplanter Baumstandorte im Annäherungsbereich zu unterirdischen Infrastruktureinrichtungen muss unter der Beachtung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013, erfolgen. Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Bäumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist ein Regelabstand von 2,50 m einzuhalten.

11. Bodenschutz gemäß BBodSchG
Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster AB/DIS. Im Bereich der FIS-Nr. 1554/2 und 1550/5, Gemarkung Ochsenfurt (ehemaliges Steinwerk) hat der Bauherr/ Eigentümer die notwendigen Schritte zur weiteren Altlastenerkennung im Zusammenhang mit dem nach der Aufbereitung eingebauten Bauschutt als RC-Material als orientierende Untersuchung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1.4 BayBodSchV vorzunehmen. Die Untersuchungen müssen den bestehenden Anfangsverdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV aufklären. Die orientierende Untersuchung muss aus örtlichen Untersuchungen, insbesondere Messungen im Sinne des § 2 Nr. 3 BBodSchV bestehen. Auf die Einhaltung der Unterrichtungspflicht nach § 9 Abs. 1 Satz 4 BBodSchV wird hingewiesen.

12. Wasserrecht / Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser
Im Sondergebiet (SO1 und SO2) sind die anfallenden Dach- und Hofflächenwässer durch Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Die hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind spätestens im Zusammenhang mit den Bauantragsunterlagen beim Landratsamt Würzburg einzureichen. Auf die Berücksichtigung der Altlastenproblematik wird hingewiesen.

13. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die im SO2-Gebiet (FIS-Nr. 1554/3, Gemarkung Ochsenfurt) befindlichen Infrastruktureinrichtungen der Telekommunikations-, Energieversorgungs-, Trinkwasser- und Mischwasserkanalisation muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der jeweiligen Rechtsträger der Infrastruktureinrichtung ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Dies ist im Zusammenhang mit Bauantragsunterlagen nachzuweisen