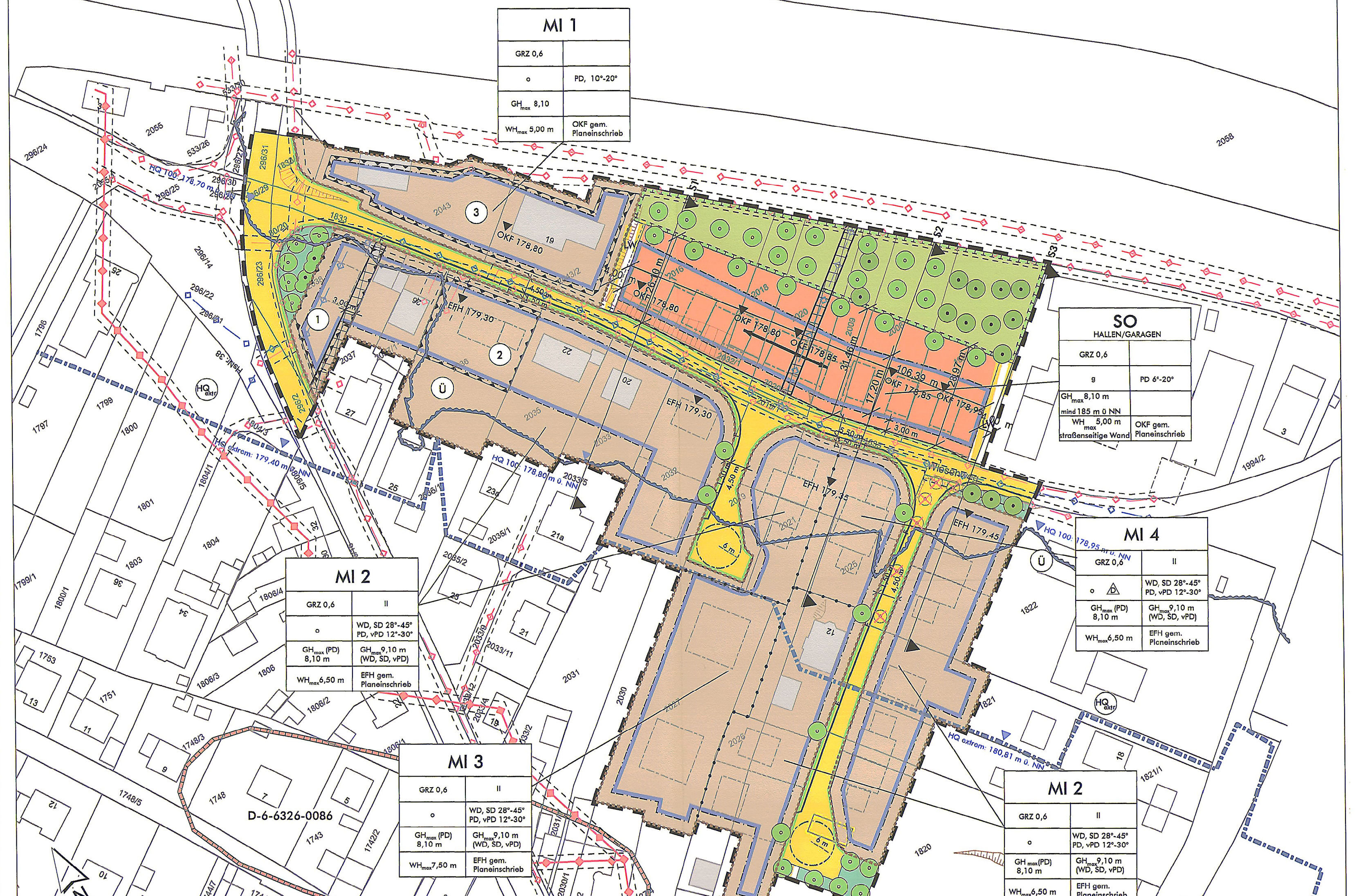
Stadt Ochsenfurt
1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg"



A. Präambel

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" in öffentlicher Sitzung am 09.03.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" i.d.F. vom 09.03.2021 besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil.
Die Begründung des Bebauungsplans „Wiesenweg" i.d.F. vom 17.09.2019 wird um die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" i.d.F. vom 09.03.2021 ergänzt.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" werden die bisherigen Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenweg" in der Fassung vom 17.09.2019 vollständig ersetzt.

Ochsenfurt, den 17.03.2021

Peter Juks
1. Bürgermeister

(Siegel)

A. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
SO HALLEN/GARAGEN Sondergebiet gemäß § 11, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO

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

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WHmax maximal zulässige Wandhöhe
GHmax maximal zulässige Gebäudehöhe
10°-32° zulässige Dachneigung
▼OKF Oberkante Fertigfußboden Mindesthöhe gem. Planeinschrieb (HQ100)
▼ EFH Erdgeschossfußbodenhöhe Mindesthöhe gem. Planeinschrieb innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100+0,5 m Freibord)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

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

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
D nur Doppelhausbebauung zulässig
Baugrenze
Gebäudeausrichtung des Hauptgebäudes (i. V. m. textl. Festsetzung Ziff. 4.6)

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

🟨 öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemischte Verkehrsfläche)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
F Fußweg
LW Landwirtschaftlicher Flurweg

5. Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

🟩 öffentliche Grünfläche
Pflanzgebot: Laubbaum- /Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)
Pflanzgebot Sträucher und sonstige Bepflanzung

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

A Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB
Pflanzbindung artenreiches Grünland gem. Ausgleichsflächenkonzept
Erhaltungsgebot Obstbäume und Totholz

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des BP "Wiesenweg"

① Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) erforderlich werden: (keine zu öffnenden Fenster auf der schallzugewandten Seite zulässig, notwendige Lüftungsfenster nur auf der Südseite zulässig; vgl. textl. Festsetzung 6.2
② Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) erforderlich werden: keine zu öffnenden Fenster auf der schallzugewandten Seite zulässig, notwendige Lüftungsfenster nur auf der Südwestseite zulässig; vgl. textl. Festsetzung 6.3
③ Fläche auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) erforderlich werden: keine zu öffnenden Fenster auf der schallzugewandten Seite zulässig, notwendige Lüftungsfenster nur auf der Südwestseite zulässig; vgl. textl. Festsetzung 6.4

B. Zeichnerische Hinweise

481 480 469 Flurstücke mit Flurnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude
Gebäudebestand Abriss geplant
vorgeschlagene Bebauung
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanal) zugunsten der Stadt Ochsenfurt, Breite 3,0 m zu belastende Fläche: Fl.-St. 2038 und Fl.-St. 2020 Überbauung mit Gebäuden nicht zulässig zulässig: Überbauung mit Garagen/Hallen, Carports, Terrassen und Nebenanlagen
WD / SD PD / vPD Dachform (WD = Walmdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach)

C. Nachrichtliche Darstellungen

Ü festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100
▼ HQ100 = 178,95 bis 178,70 m ü. NN
HQ extr Überschwemmungsgebiet HQextrem
▼ HQextrem = 180,60 m ü. NN
⊗ Verlust Bestandsbaum
Stromversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzabstand 2 m beidseits
Stromversorgungsleitung oberirdisch
Kanal unterirdisch
Kanal wird verlegt
Schnittlinien (S1 - Bezeichnung Geländeschnitt)
weitere Ausgleichsflächen der Stadt Ochsenfurt
Bodendenkmal mit Nummer

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.4 Im MI 2, MI 3, MI 4 ist die Aufnahme der Nutzung erst dann zulässig, wenn im SO Hallen/Garagen die Riegelbebauung mit einer Wandhöhe von mindestens 185 m üNN und einer geschlossenen Bauweise fertiggestellt ist (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

2.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Garagen und Lagerräumen.

2.2 Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet ausschließlich Garagen und Lagerräume, die in einem unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung von Altortgrundstücken stehen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb.

3.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und Gebäudehöhe für Gebäude, die im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden, ist die festgesetzte Mindest-Eingangsfußbodenhöhe (EFH) bzw. die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.3 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MI 2 und MI 4 ist das mittlere Straßenniveau (Fahrbahndecke) der neuen Erschließungsstraße bezogen auf die Grundstücksbreite an der Grundstücksgrenze.
Im MI 3 ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe die mittlere Höhe des ursprünglichen Geländes (Vermessung IB Horn, 2017) gemessen an der, auf das Gelände bezogen, niedrigeren Traufseite des jeweiligen Gebäudes.

3.4 Im MI 1 und SO Hallen/Garagen ist die Unterkante des Erdgeschosses der Gebäude (OKF) gem. Planeinschrieb einzustellen. Gebäudeöffnungen des Erdgeschosses sind auf dem Niveau der Oberkante Fertigfußboden (OKF) anzuordnen. Eine Unterbauung des Erdgeschosses ist nicht zulässig.

3.5 Im MI 2, MI 3 und MI 4 ist für Gebäude, die im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden, die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFH) gem. Planeinschrieb einzustellen. Gebäudeöffnungen sind über dem Niveau der festgeschriebenen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFH) anzuordnen.

3.6 Die Unterkante des Erdgeschosses bzw. des Untergeschosses ist für das jeweilige Gebäude gem. Planeinschrieb zu mitteln bzw. zu interpolieren. Es gilt der oberstromig sich ergebende Wert.

3.7 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern oder Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand, entspr. Gebäudehöhe (z.B. Oberkante Attika).

3.8 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante (z.B. First, Oberkante Attika).

3.9 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsschächte) überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden. Technische Anlagen sind [mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren] von der Fassade mind. 2 m zurückzusetzen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Es wird im SO Hallen/Garagen eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2 Es wird im Mischgebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4.3 Im MI 4 sind nur Doppelhäuser zulässig.

4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Darstellung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.5 Im SO Hallen/Garagen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten außerhalb der festgesetzten Baugrenze unzulässig.

4.6 Im SO Hallen/Garagen ist die Firstseite der Hauptgebäude, bezogen auf die Gebäudeausrichtung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, zur bahnseitigen bzw. zur nordseitigen Baugrenze zulässig.

4.7 Im MI sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, auch außerhalb der Baugrenzen, in einem Abstand von min. 3 m vom Straßenrand, bis zu einer Größe von 20 m² umbauter Raum zulässig.

4.8 Im MI sind Stellplätze, Carports, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

4.9 Im MI ist zwischen Grundstückszufahrten und Garagen bzw. Carportzufahrten ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,0 m, bei Carports mindestens 1,5 m betragen.

4.10 Die Einfriedung des Stauraums ist nicht zulässig.

4.11 Einfahrten vor Garagen und Carports gelten nicht als Stellplätze.

5 Hochwasserangepasste Bauweise innerhalb der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets

5.1 Bauliche Anlagen sind in Anlehnung an die aktuelle Hochwasserschutzfibel des BMU in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Die gewählte Strategie der hochwasserangepassten Bauweise („Ausweichen", „Widerstehen", „Nachgeben") ist zu dokumentieren und mit dem Baugesuch gemäß § 78 Abs. 5 WHG nachzuweisen. (vgl. Hochwasserschutzfibel des BMU, https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7. Aufl.pdf).

5.2 Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne") zu treffen.

5.3 Öffnungen im Bereich von Kellerwänden sind gegen eindringendes Grund - und Hochwasser zu sichern (z. B. durch Schächte, Rückstauklappen, druckwassersichere Wanddurchführungen).

5.4 Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen größer 1.000 Liter (z.B. Heizöl, WGK 2)) entsprechend hochwassersicher zu lagern bzw. zu sichern. Die Prüfung vor Inbetriebnahme durch Sachverständige nach WHG/VAwS (Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe) ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

5.5 Nach Fertigstellung der Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme gemäß Art. 61 BayWG durch einen privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG) durchführen zu lassen. Die Bestätigung über die plangemäße Ausführung unter Beachtung der Bescheidsauflagen einschließlich der Massenbilanzierung für den Retentionsraumausgleich ist dem Landratsamt Würzburg spätestens 3 Monate nach Fertigstellung vorzulegen.

5.6 Die Betriebsanweisung, welche für die Entleerung des geplanten Beckens zum Retentionsraumausgleich erstellt wird, muss dem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft und dem Landratsamt Würzburg vorgelegt werden.

5.7 Das im Überschwemmungsgebiet zur Verwendung kommende Bau- und Auffüllmaterial darf keine Stoffe enthalten, die nachteilige Auswirkungen auf Gewässer haben können. Insbesondere ist auch die Verwendung von beschränkt einsetzbarem Recyclingmaterial auszuschließen. Die in den Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" vorgegebenen Zuordnungswerte Z 0 dürfen nicht überschritten werden.

6 Schallimmissionsschutz gegen Außenlärm

6.1 Im gesamten MI sind aufgrund der Immissionsbelastung aus Bahnverkehr

- die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite, dh von der Bahn abgewandten Seite, im Südwesten von Gebäuden anzuordnen (Raumsituierung),
- in schutzbedürftigen Räumen zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) keine zu öffnenden Fenster auf der der Bahn zugewandten Seite (Nordwest bis Nordostseite) zulässig, dh es sind dort ausschließlich Fenster mit einer geschlossenen oder ausschließlich zur Reinigung zu öffnenden Verglasung verbunden mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.
- Dies ist im Bauantrags- und Freistellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 2.1).
- Offenbare Fenster von nicht schutzbedürftigen Nutzungen (Diele, Bad, Küche, Wohnräume, sofern keine Schlafräume, kein erhöhter Schutzgrad zur Nachtzeit) sind auf allen Gebäudeseiten möglich.

6.2 In dem in der Planzeichnung mit „1" gekennzeichneten Bereich (Fl.-St. 2038) sind zusätzlich zu der Festsetzung gem. Ziffer 6.1 bei Neu - und Umbaumaßnahmen aufgrund der Immissionsbelastung aus dem Gewerbebetrieb (Fl.-St. 2043, 2043/2)

- die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume zur Nachtzeit (Schlaf - und Kinderzimmer) und auch zur Tagzeit (Büros) nur auf der schallabgewandten Seite (abgewandt der Bahn, der Winterhäuser Straße und dem Gewerbebetrieb) von Gebäuden anzuordnen (Raumsituierung); dh Anordnung von Fenstern der o.g. schutzbedürftigen Räume ausschließlich in der nach Süden ausgerichteten Fassade der Gebäude.
- Es sind in den SW, W, NW, N, NO, O, SO Fassaden keine Immissionsorte i. S. d. der TA-Lärm zulässig, dh hier sind für in o.g. schutzbedürftigen Räumen ausschließlich Fenster mit einer geschlossenen oder ausschließlich zur Reinigung zu öffnenden Verglasung verbunden mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.
- Dies ist im Bauantrags- und Freistellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 2.1).

6.3 In dem in der Planzeichnung mit „2" gekennzeichneten Bereich (Fl.-St. 2036) sind zusätzlich zu der Festsetzung gem. Ziffer 6.1 bei Neu - und Umbaumaßnahmen aufgrund der Immissionsbelastung aus dem Gewerbebetrieb (Fl.-St. 2043, 2043/2)

- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume zur Nachtzeit (Schlaf - und Kinderzimmer) und auch zur Tagzeit (Büros) nur auf der schallabgewandten Seite (abgewandt der Bahn, der Winterhäuser Straße und dem Gewerbebetrieb) von Gebäuden anzuordnen (Raumsituierung); dh Anordnung von Fenstern der o.g. schutzbedürftigen Räume ausschließlich auf der Südwestseite der Gebäude.
- Es sind in den N, NO, O, SO Fassaden keine Immission sorte i. S. der TA-Lärm zulässig, dh hier sind für die o.g. schutzbedürftigen Räume ausschließlich Fenster mit einer geschlossenen -oder ausschließlich zur Reinigung zu öffnenden - Verglasung verbunden mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.
- Dies ist im Bauantrags- und Freistellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 2.1).

6.4 In dem in der Planzeichnung mit „3" gekennzeichneten Bereich (Fl. -St. 2043 und 2043/2) sind zusätzlich zu der Festsetzung gem. Ziffer 6.1 bei Neu- und Umbaumaßnahmen aufgrund der Immissionsbelastung aus Bahnverkehr

- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume zur Nachtzeit (Schlaf - und Kinderzimmer) und auch zur Tagzeit (Büros) nur auf der schallabgewandten Seite (abgewandt der Bahn und der Winterhäuser Straße) von Gebäuden anzuordnen (Raumsituierung); dh Anordnung von Fenstern der o.g. schutzbedürftigen Räume ausschließlich auf der Südwestseite der Gebäude.
- Es sind in den W, NW, N, NO, O, S ausgerichteten Fassaden für die o.g. schutzbedürftigen Räume ausschließlich Fenster mit einer geschlossenen oder ausschließlich zur Reinigung zu öffnenden Verglasung verbunden mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.
- Dies ist im Bauantrags- und Freistellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 2.1).

6.5 Im Mischgebiet haben zukünftige Gewerbebetriebe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung am maßgebenden Immissionsort im Bau genehmigungs- und Freistellungsverfahren nachzuweisen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

8 Grünordnung

8.1 Zur Gestaltung des Straßenraums werden Pflanzgebote auf privaten Grundflächen festgesetzt (s. Planzeichnung); die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten. Je öffentlichem Straßenraum ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl D 8).

8.2 Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Obst - und Laubbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

8.4 Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzgebote werden angerechnet.

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

8.6 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaum, Hochstamm, 3xv, StU. 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, 2xv, StU. 10-12 cm
Heister, 2xv. 150-175 / 3xv.175-200 cm
Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm

8.7 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen Nr. 8 aufgeführt.

9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.1 Im Vorfeld von Baumfällarbeiten und Abrissarbeiten von Gartenhäusern zur Baufeldfreistellung ist zur Ermittlung des Verlustes von Fledermausquartieren und Vogel-Brutbäumen sowie fachkundiger Begleitung der Fällarbeiten und Herstellung der Ersatzquartiere eine fachkundige Person als Umweltbaubegleitung zu beauftragen.

9.2 Fällung von potenziellen Fledermausbäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 15. September bis 15. Oktober oder in der milden Märzwoche zulässig, es sei denn, eine Besetzung der Bäume mit Fortpflanzungsstadien kann gutachterlich ausgeschlossen werden.

9.3 Aufhängen von 3 Starenkästen und 3 Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust an natürlichen Höhlen an Gebäuden bzw. Bäumen im Bereich der Ausgleichsfläche A1.

9.4 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind weitere künstliche Nisthilfen in Abhängigkeit von der Anzahl der tatsächlich gefundenen Vogel - und Fledermausquartiere aufzuhängen. s. Hinweis Nr. 5.4.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Als Fläche zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von insgesamt rd. 1,07 ha festgesetzt.

10.2 Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Fläche A1 mit einer anrechenbaren Fläche von 0,22 ha festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 - Streuobstwiese (0,22 ha) (anrechenbar 0,18 ha)

- Revitalisierung und Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Regio-Saatgutes, Typ Salbei-Glatthafer-Wiese, Verzicht auf Düngung und PSM, Mahdturnus mindestens 1x /Jahr mit Mahdtermin ab 15. Juni, Schnitthöhe 10 cm einschl. Beseitigung des Mahdgutes. Erhalt von 1-2 Brachestreifen über den Winter.
- Anpflanzung von 16 (Wild)-Obstbäumen als Hochstämme

10.3 Außerhalb des Geltungsbereichs werden dem Bebauungsplan „Wiesenweg" zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB folgende drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von insgesamt rd. 0,91 ha verbindlich und dauerhaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

Ausgleichsfläche A2 - Renaturierung des Birkenbachs (anteilig 0,18 ha, anrechenbar 0,36 ha)

(Fl.-Nrn. 1824, 1825, Gem. Ochsenfurt, Gemk. Erlach),

- Geländemodellierung im Rahmen der Maßnahme zur Gewässerrenaturierung

Ausgleichsfläche A3 - Maßnahmen für bodenbrütende Vogelarten (anteilig 0,50 ha)

(Fl.-Nr. 1520, Gem. Goßmannsdorf, Gemk. Hopferstadt)

- Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Bewirtschaftung
- Pflege und Unterhaltung der Fläche gemäß der Bewirtschaftung vorgaben für bodenbrütende Vogelarten gemäß der Gesamtmaßnahme „Feldhamster BP Südlich der Geißlinger Straßen, Hopferstadt")
- Sie ist wie folgt zu bewirtschaften:

Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung in Kombination mit Maßgaben für bodenbrütende Vogelarten:

1. Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Winter- und Sommergetreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinanderliegenden Streifen, Breite 6 m -12 m, (vgl. Auszug saP zum BP Südlich der Geißlinger Straße.
2. Die Flächen sind dauerhaft artgerecht für Feldhamster und bodenbrütende Vogelarten gemäß der Bewirtschaftungsvorgabe zu pflegen und zu unterhalten.
3. Es ist ein Konzept zur praktikablen und artgerechten Bewirtschaftung zu erstellen, mit den Naturschutzbehörden abzustimmen und dauerhaft die Bewirtschaftung zu gewährleisten.
4. Die Maßnahmen sind spätestens bis März vor Baubeginn herzustellen.
5. Der Einsatz von Rodentiziden, Insektiziden und Herbiziden und Klärschlamm ist nicht zulässig.
6. Einsatz von Greifvogelsitzen ist nicht zulässig.

Ausgleichsfläche A4 - Herstellung artenreiches Grünland (anrechenbar 0,05 ha)

(Fl.-Nr. 305/9, 320/5 Teilfläche, Gemk. Goßmann sdorf)

- Umwandlung von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland durch Ansaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung.
- Mahd 1 bis 2x/Jahr (nach dem 15.06. und im Herbst) mit Abräumen des Mahdguts, Schnitthöhe 10 cm.
- Verzicht auf PSM und Dünger.

10.4 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

10.5 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A 3 sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

11 Flächen und Maßnahmen zur Retention von Hochwasser

11.1 Als Fläche zur Herstellung des Retentionsraumausgleichs für den durch die Planung bedingten Retentionsraumverlust wird die im Plan dargestellte Fläche (Fl. -Nr. 305/9, 320/5 TF) Gemarkung Goßmannsdorf als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von ca. 490 m³ zu schaffen und dauerhaft vorzuhalten. Die Fläche wird dem Bebauungsplan in einem Umfang von insgesamt rd. 0,09 ha verbindlich und dauerhaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

11.2 Der in Anspruch zu nehmende Retentionsraum ist zeit-, mengen- und wertgleich auszugleichen.

11.3 Das geplante Retentionsbecken muss mindestens ein Volumen von 480 m³ aufweisen und mindestens gleichzeitig mit der ersten Inanspruchnahme des Retentionsraumes erstellt werden.

11.4 Die Fläche für den Retentionsraumausgleich ist als artenreiches Grünland anzusäen und extensiv zu pflegen. (Mahd 1 bis 2x pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes).

11.5 Innerhalb der Baugrenzen des SO Hallen/Garagen ist vor Baubeginn zur Schaffung von zusätzliche Retentionsraum im Umfang von 150 m³ das natürliche Gelände in Höhe von ca. 0,30 m abzutragen. Die Fläche dieses Retentionsraums ist 1 x jährlich von Vegetation aufwuchs zu befreien. Die Fläche ist von Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten .

E. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄß ART. 6 UND ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) - GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER GRUNDSTÜCKE

1 Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

1.2 Für das Sondergebiet SO Hallen/Garagen gilt eine Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m.

2 Dächer

2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, Walmdach, als Pultdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung gem. Planeinschrieb, auszuführen. Die Dächer von Carports und Garagen sind auch als begrünte Flachdächer zulässig.

3 Materialien und Farben

3.1 Eindeckungen geneigter Dächer sind in Ziegel oder Blech in rot-braunen Farbtönen zulässig.

3.2 Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

3.3 Doppelhaushälften und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung und farbliche Gestaltung aufweisen. Dabei muss sich der zuletzt hinzukommende Bauabschnitt nach dem Bestand richten.

4 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

4.1 Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf Dachflächen von Gebäuden zulässig. Sie müssen sich der Dachneigung des Gebäudes anpassen und sie sind harmonisch auf der Dachfläche anzuordnen.

5 Notwendige Stellplätze

5.1 Im Mischgebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

6 Geländeveränderungen

6.1 Im MI 1 und im SO sind Aufschüttungen, auch zum Geländeausgleich zwischen Straßenraum und Gebäuden, nicht zulässig.

6.2 Im MI 2, MI 3 und MI 4 sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Aufschüttungen zum Geländeausgleich nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, bezogen auf das HQ100 gem. Planeinschrieb, zulässig.

6.3 Außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

6.4 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), zu begründende Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind für einen Hochwasserabfluss durchlässig (z.B. als Stab- und Maschengitter- oder Lattenzaun, Hecken) und sockellos herzustellen. Massive Mauern, Holzzäune oder Sockel sind nicht zulässig.

7.2 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

7.3 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen

- 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.
- Ebenfalls zulässig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Abgrenzungen aus Beton, Naturstein oder Gabionen, jedoch dürfen die einzelnen Elemente eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten und der Anteil der festen Materialien 50 % der Grundstücksgrenze ebenfalls nicht überschreiten. Zudem ist zwischen den einzelnen festen Elementen jeweils ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- Durchgehende Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen oder der freien Natur sind ohne Sockel, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.
- Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen, beispielsweise mit Planen ist unzulässig.
- Die Abgrenzung darf an keiner Seite und an keiner Stelle eine Höhe von 1,8 m überschreiten. Bezugspunkt ist das auf der eigenen Grundstücksfläche geplante Gelände und auf der fremden Grundstücksfläche das vorhandene Gelände.

7.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen

- Es gelten die o.g. Regelungen, jedoch lediglich bis zu einer Höhe von 1,1 m.

F Textliche Hinweise

1 Hochwasserschutz innerhalb der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets

1.1 Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wiesenweg" liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

1.2 Aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses im Hochwasserfall, zu Geländeveränderungen, zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen.

1.3 Die Vorgaben des § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten (§ onstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete).

1.4 Auf die gesonderten Genehmigungspflichten nach § 78 Abs. 5 und § 78a Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

1.5 Bei selteneren Hochwasserereignissen als das ermittelte Bemessungshochwasser (hundertjährliches Hochwasser) kann eine weitergehende Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

1.6 Es werden durch den Freistaat Bayern keine Soforthilfen für Betroffene aufgrund von Hochwasser zur Verfügung gestellt.

1.7 Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen keine Materialien oder Stoffe gelagert oder abgelagert werden, die im Hochwasserfall abtreiben, zu einer Gewässerverunreinigung führen oder eine Abflussbehinderung darstellen können (siehe Festsetzung Ziff. 4.5).

1.8 Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden in Anlehnung an die aktuelle Hochwasser-Schutzfibel des BMUB.
Dazu gehören u.a. die aufgeständerte Bauweise in MI 1 und SO, um den Raum unter dem EG als Retentionsraum im Hochwasserfall freizuhalten sowie die Einstellung der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens auf die Höhe gem. Planeinschrieb im MI 2. (vgl. Festsetzung 3.4 und 3.5), sowie weitere Vorkehrung en gem. der Festsetzungen Ziffern 5.1. bis 5.7.

2 Immissionsschutz

2.1 Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit (Schlaf - und Kinderzimmer) sowie schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit (Büros) sind gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z. B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes kann z. B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 16-016-01 des Sachverständigen-Büros W. Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung und im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Das Schallimmissionsgutachten ist Bestandteil der Satzung.

2.2 Es sind zur Reduzierung der Lärmimmissionen besonderen Maßnahmen zur besonderen Anordnung und Gestaltung von Gebäuden (Architektonische Selbsthilfe) umzusetzen, z. B. zur Schaffung geeigneter, geschützter Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite eines Grundstücks oder durch schallverschattende Gebäudestellung auf der schallzugewandten Seite.

3 Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ochsenfurt (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4 Garagen- und Stellplatzverordnung

4.1 Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO und § 20 GaStellV bzw. Anlage GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

5.1 Zurückschneiden, Fällen und Roden von Bäumen, Hecken und Büschen sowie Entfernen von Nistkästen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten ab 01.10. bis 28.02. zulässig.

5.2 Durchführen bauvorbereitender Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung, ist nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d. h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

5.3 Zur Beleuchtung von Betriebsgebäuden im Mischgebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

5.4 Fällung von Höhlen/Quartierbäumen von Fledermäusen

- Beachtung der Vorgaben der UBB in Verbindung mit aktuellen Standards im Fledermausschutz.
- Abschnittsweise Fällung der Bäume.
- Sicherung von Höhlen/Quartierstrukturen.
- Anbinden erhaltener Quartiere an Bäume im Umfeld.
- Bergung und Versorgung verletzter Tiere.
- Für jede verlorene Fledermaus-Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen.
- Für jede verlorene Vogel-Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist im Verhältnis 1:2 Ersatz zu schaffen.

6 Bepflanzung an Versorgungstrassen und Grundstücksgrenzen

6.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

6.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

6.3 Es gelten die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen" oder „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung.

7 Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

7.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

7.3 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Stadt Ochsenfurt als dem Grundstückseigentümer.

8 Hinweise zur Pflanzenverwendung

Auf Kompensationsflächen in der freien Landschaft sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Diese sind in den o.g. Listen mit einem * gekennzeichnet.

Im Straßenraum und in privaten Grünflächen dürfen auch Pflanzen aus anderen Klimazonen und Anzuchtgebieten zur Verwendung kommen.

Geeignete Gehölze für Ausgleichsflächen, die Durchgrünung auf Grundstücksflächen und im Straßenraum, z. B.:

Laubbäume, Hochstämme:

Feldahorn*	Acer campestre
Rosskastanie	Aesculus carnea (nichtfruchtend, rotblühend)
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer"
Wildbirne*	Pyrus communis „Beech Hill"
Zierkirsche	Prunus x hillieri „Spire"
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Rotdorn	Crataegus monogyna „Paul´s Scarlett"
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei"
Winterlinde* i. Sorten	Tilia cordata z.B. "Rancho"
Spitzahorn* i. Sorten	Acer platanoides* z.B. „Columnare", „Emerald Queen", „Cleveland"
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
	o.a. kleinkronige oder säulenartige Sorten

Obstbaumhochstämme*:
bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten

Sträucher:

Kornelkirsche*	Cornus mas
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea
Haselnuss*	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn*	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn*	Crataegus laevigata
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Schlehe*	Prunus spinosa
div. Heckenrosen *	Rosa spec.
Roter Holunder*	Sambucus racemosa

Gebietseigenes Saatgut für Extensivwiesen und blütenreiche Wiesen:
Blühwiese: z. B. KULAP-Mischung „Lebendiger Acker trocken" gem. LfL-Merkblatt „Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen"; Ausbringung ca. 10 kg/ha
Extensivwiese: z. B. RSM 8.1 artenreiches Extensivgrünland.

9 Boden- und Grundwasserschutz

9.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

9.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

10 Denkmalschutz

10.1 Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-6-6326-0086-Körpergräber des Endneolithikums. Innerhalb des Geltungsbereichs sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die ggf. erforderlichen Sondierungen auf dem jeweiligen Baugrundstück sind durch den jeweiligen Bauherrn in Absprache mit den Fachbehörden durchzuführen.

10.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 DSchG).

11 Leitungen

11.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert an der nordöstlichen Seite TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG.

11.2 Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

11.3 Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, sind grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen.

11.4 Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich.

11.5 Innerhalb der Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Straßen, Parkplätzen etc. grundsätzlich möglich. Die Lage der Systeme ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine örtliche Einweisung ist erforderlich.

11.6 Im und am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

12 Immissionen aus Bahnbetrieb

12.1 Immissionen aus dem Bahnbetrieb der Eisenbahnlinie Würzburg - Treuchtlingen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, sind entschädigungslos hinzunehmen; es besteht die Möglichkeit auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

12.2 Die Anhaltswerte der DIN 4150 - 2 für Erschütterungen aus Bahnbetrieb werden eingehalten. Es wird vorsorglich empfohlen, bei Gebäudeneubauten Deckeneigenfrequenzen von mind. 16 Hz anzustreben.

13 Immissionen aus Landwirtschaft

13.1 Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

14 Bepflanzungen an Bahnanlagen

14.1 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Ober-leitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

14.2 Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

15 Abfallbehälter im Bereich der Stichstraßen

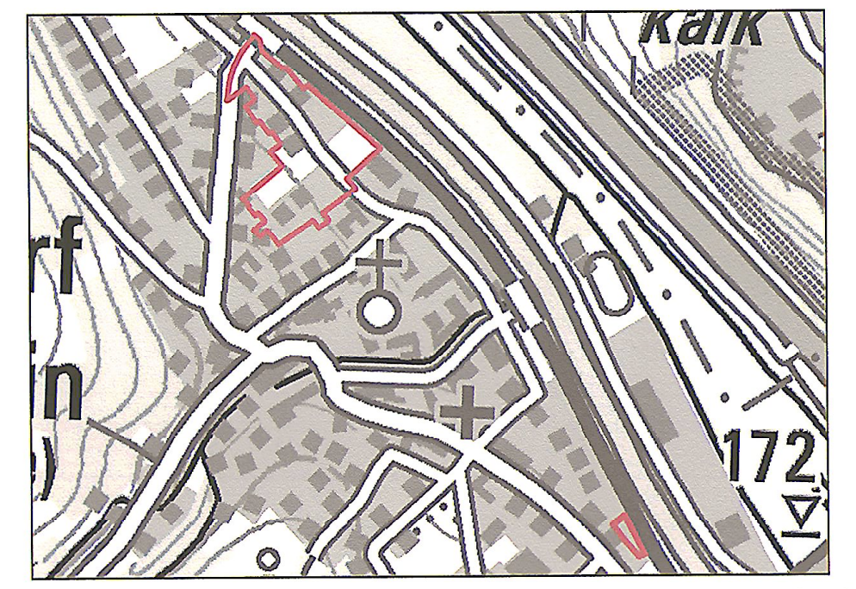
15.1 Abfallbehälter im Bereich der Stichstraßen A und B sind an der öffentlichen Verkehrsfläche des Wiesenwegs zur Leerung bereit zu stellen; es sei denn, es kann im Bereich des dargestellten Wendehammers eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, die eine Anfahrt der Müllfahrzeuge erlaubt.

16 Böschungen des Straßenkörpers

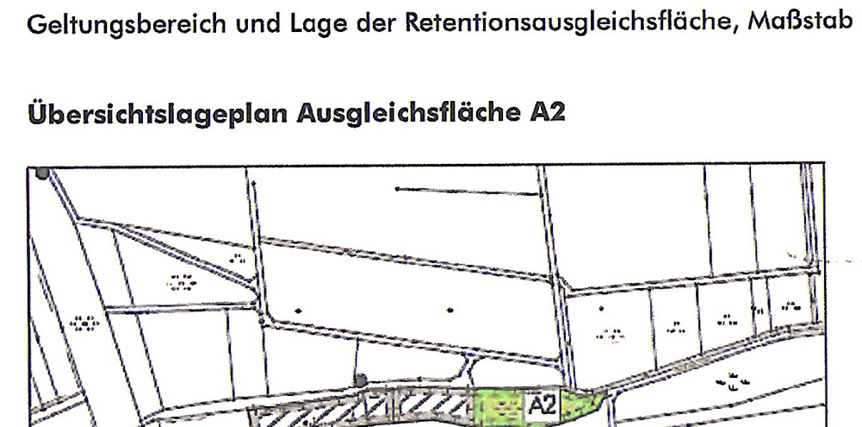
16.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a ABs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

Übersichtslageplan Retentionsausgleichsfläche

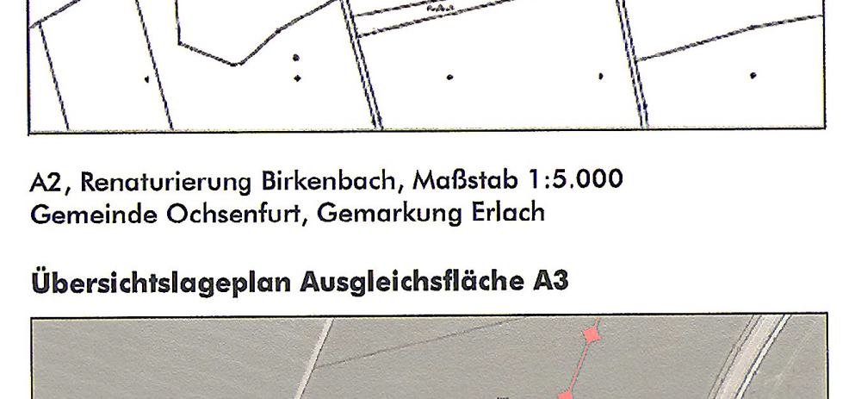

Geltungsbereich und Lage der Retentionsausgleichsfläche, Maßstab 1:10.000

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche A2



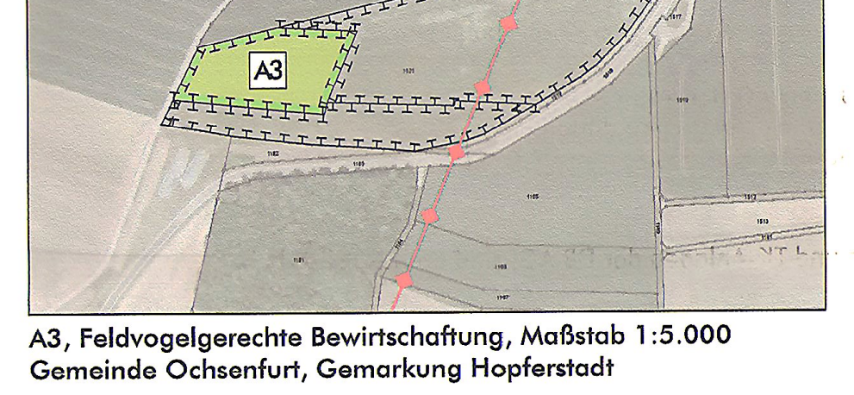
A2, Renaturierung Birkenbach, Maßstab 1:5.000
Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Erlach

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche A3



A3, Feldvogelgerechte Bewirtschaftung, Maßstab 1:5.000
Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Hopferstadt

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche A4



A4, Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Goßmannsdorf
a) Bewirtschaftung als artenreiches Grünland
b) Fläche zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes
Maßstab 1:2.000

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt veröffentlicht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2020 bis zum 30.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf in der Fassung vom 13.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020 öffentlich ausgelegt. Dabei wurde eine Planfassung, in der die Änderungsbereiche und geänderten Festsetzungen eindeutig kenntlich gemacht waren, ausgelegt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg" in der Fassung vom 13.10.2020 mit Begründung wurde zusätzlich auch auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt zur Verfügung gestellt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf in der Fassung vom 09.02.2021 wurden individuell die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2021 bis zum 26.02.2021 erneut eingeholt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom 09.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2021 als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den 17.03.2021

J u k s
1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt:

Ochsenfurt, den 17.03.2021

J u k s
1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf wurde am 17.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" im Stadtteil Goßmannsdorf in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ochsenfurt, den 17.03.2021

J u k s
1. Bürgermeister

(Siegel)

Stadt Ochsenfurt
Landkreis Würzburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
	Redaktionell angepasst	09.03.2021
	Entwurf zur erneuten individuellen Beteiligung 1. Änderung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	09.02.2021
	Entwurf 1. Änderung	13.10.2020

Goßmannsdorf a. Main (182 kath Kirche)
WÜ 13
Schafbach
Blunzenmühle
Muschelkalk
Burgstall
Rapperts
NSG
Staustufe Goßmannsdorf
Klein
WW
172
194
TK50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

1. Änderung Bebauungsplan „Wiesenweg"

Stadtteil Goßmannsdorf

	Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
	06	00	09.03.2021

Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Maßstab:
20-066	Rentsch / Hansmann / Bejand	M 1:1.000

Auftraggeber
Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Planfertiger
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24 . 97318 Kitzingen . T: 09321 2680020 . info@arc-gruen.de

Bayerische Architektenkammer Landschaftsarchitektin 173 018

Z:\31 BP-GOP-UB-saP\20-066 Gossmannsdorf Wiesenweg 1. Änderung\12 ArcGIS\PF_06_0_BPA_2021-02-09.mxd