

24.07.2023 (GVBI. S. 371)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 I 176 sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI.1991 I S.58),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. 1 S. 1057) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" in öffentlicher Sitzung am ....... 2024 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" i.d.F. vom ....... 2024 besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil. Die Begründung des Bebauungsplans "Wiesenweg" i.d.F. vom 17.09.2019 wurde um die Begründung der 1. Änderung i.d.F. vom 09.03.2021 sowie der 2. Änderung i.d.F. vom ....... 2024

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" werden die bisherigen Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" in der Fassung vom 09.03.2021

# Ochsenfurt, den \_\_\_\_

# A. Zeichnerische Festsetzunger

Die geänderten bzw. ergänzten zeichnerischen Festsetzungen sind für das Bauleitplanverfahren in ro dargestellt, während die übrigen Darstellungen unverändert aus der 1. Anderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" i.d.F. vom 09.03.2021 übernommenen sind.

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

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

maximal zulässige Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß maximal zulässige Wandhöhe

maximal zulässige Gebäudehöhe

10°-32° zulässige Dachneigung

nur Doppelhausbebauung zulässig

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

## Fußweg 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)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsbereiche 1 und 2 erforderlich werden: (keine zu öffnenden Fenster auf der schallzugewandten Seite zulässig,

Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

notwendige Lüftungsfenster nur auf der Südseite zulässig; vgl. textl. Festsetzung 6.2

notwendige Lüftungsfenster nur auf der Südwestseite zulässig; vgl. textl. Festsetzung 6.3 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

Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

erforderlich werden: keine zu öffnenden Fenster auf der schallzugewandten Seite zulässig,

## B. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

zu belastende Fläche: Fl.-St. 2038/3, Fl.-St. 2020 und Fl.-St. 2020/2 Überbauung mit Gebäuden nicht zulässig zulässig: Uberbauung mit Garagen/Hallen, Carports

Überschwemmungsgebiet HQextrem

Stromversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzabstand 2 m beidseits

Schnittlinien (S1 - Bezeichnung Geländeschnitt) weitere Ausgleichsflächen der Stadt Ochsenfur

Bodendenkmal mit Nummer

### Die 1. Änderung des Bebauungsplans bzw. ergänzten Passagen sind in rot dargestellt, während die Passagen in grav dargestellt sind. D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Urbane Gebiete gemäß § 6 BauNVO Die Urbanen Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von

nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6α Abs. 2 Nr. 3

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig. 1.4 Im MU 2, MU 3, MU 4 ist die Aufnahme der Nutzung erst dann zulässig, wenn im

geschlossenen Bauweise fertiggestellt ist (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dabei sind die in einem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

2.2 Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet ausschließlich Garagen und Lagerräume, die in

3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m, jeweils gemäß

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.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MU 2, MU 4 ist das mittlere Straßenniveau (Fahrbahndecke) der neuen Erschließungsstraße bezogen auf die Grundstücksbreite an der Grundstücksgrenze

Gelände bezogen, niedrigeren Traufseite des jeweiligen Gebäudes. 3.4 Im M<mark>U</mark> 1 und SO<sub>Hallen/Garagen</sub> ist die Unterkante des Erdgeschosses der Gebäude (OKF) gem. Planeinschrieb einzustellen. Die Gebäudeöffnungen des Erdgeschosses sind auf dem Niveau

3.5 Im MU 2, MU3, MU 4, MU 5 ist für Gebäude, die im Bereich des festgesetzten Niveau der festgeschriebenen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKF) anzuordnen.

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).

3.9 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.

8.6 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt: Laubbaum, Hochstamm, 3xv, StU. 14-16 cm 4.1 Es wird im SO<sub>Hallen/Garagen</sub> eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4.2 Es wird in den Urbanen Gebieten eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. 4.3 Im MU 4 sind nur Doppelhäuser zulässig. 4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Darstellung von Baugrenzen im

zeichnerischen Teil festgesetzt. den textlichen Hinweisen Nr. 8 aufgeführt. 4.5 Im SO<sub>Hallen/Garagen</sub> sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Ablagerungen einschließlich Artenschutzrechtliche Maßnahmen Lagerstätten außerhalb der festgesetzten Baugrenze unzulässig.

4.6 Im SO<sub>Hallen/Garagen</sub> ist die Firstseite der Hauptgebäude, bezogen auf die Gebäudeausrichtung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, zur bahnseitigen bzw. zur nordseitigen Baugrenze zulässig. 4.7 Im MU 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 m³ umbauter Raum zulässia.

4.8 Im MU sind Stellplätze, Carports, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. 4.9 Im MU 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

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016 -08 Hochwasserschutzfibel 7. Aufl.pdf). 5.2 Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen

5.1 Bauliche Anlagen sind in Anlehnung an die aktuelle Hochwasserschutzfibel des BMU in

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 Überschwemmungsgebiets sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Behälter größer 1.000 Liter (z.B. Heizöl, WGK 2)) entsprechend hochwassersicher zu lagern bzw. zu sichern. Die Prüfung vor Inbetriebnahme

mit dem Baugesuch nachzuweisen. 5.5 Nach Fertigstellung der Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme gemäß Art. 61 BayWG von einem 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.

Wasserwirtschaft und dem Landratsamt Würzburg vorgelegt werden. 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

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

Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig. • Dies ist im Bauantrags- und Freistellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 2.1) • Öffenbare Fenster von nicht schutzbedürftigen Nutzungen (Diele, Bad, Küche, Wohnräume, ofern keine Schlafräume, kein erhöhter Schutzarad zur Nachtzeit) sind auf allen Gebäudeseiter

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

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. 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) 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 schutzbedürftige 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 von • Es sind in den N, NO, O, SO Fassaden keine Immission sorte i. S. der TA-Lärm zulässig,

dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude -Klimaanlage

• 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 schutzbedürftige 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, SO, 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).

5 Im Urbanen Gebiet haben zukünftige Gewerbebetriebe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung am maßgebenden Immissionsort im Baugenehmigungs- und Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Zur Gestaltung des Straßenraums werden Pflanzgebote auf privaten Grundflächen festsetzt (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 D8). 2 Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

Obstbaum, Hochstamm, 2xv, StU. 10-12 cm

Heister, 2xv. 150-175 / 3xv.175-200 cm

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 zweiten Märzwoche zulässig, es sei denn, eine Besetzung der Bäume mit Fortpflanzungshabitaten 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. 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

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

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 Mahdzeitraum 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 Einariffe 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

(Fl.-Nr. 1520, Gem. Goßmannsdorf, Gemk. Hopferstadt) Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Bewirtschaftung • Pflege und Unterhaltung der Fläche gemäß der Bewirtschaftung svorgaben 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

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 2. Die Flächen sind dauerhaft artgerecht für Feldhamster und bodenbrütende Vogelarten

gemäß der Bewirtschaftungsvorga ben 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 Greifvogel sitzen 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

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 darstellte 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 artenr eiches Grünland anzusäen und extensiv

zu pflegen. (Mahd 1 bis 2x pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes ). 11.5 Innerhalb der Baugrenzen des SOHallen/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 Vegetations 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<sub>Hallen/Garagen</sub> gilt eine Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0

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 Urbanes Gebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. 6 Geländeveränderungen

6.2 Im MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Aufschüttungen zum Geländeausgleich nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, bezogen auf das HQ<sub>100</sub> 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 begrünende Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

7.1 Einfriedungen im festgesetzten Überschwe mmungsgebiet 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. •Folgende Materialien sind zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter

Sockel, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf • 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

**Jberschwemmungsgebiet**:

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

(hundertjährliches Hochwasser) kann eine weitergehende Überflutung nicht ausgeschlosser 1.6 Es werden durch den Freistaat Bayern keine Soforthilfen für Betroffene aufgrund von

1.5 Bei selteneren Hochwasserereignissen als das ermittelte Bemessungshochwasser

oder abgelagert werden, die im Hochwasserfall abtreiben, zu einer Gewässerverunreinigung führen oder eine Abflussbehinderung darstellen können (siehe Festsetzung Ziff. 4.5). Hochwasser-Schutzfibel des BMUB. Dazu gehören u.a. die aufgeständerte Bauweise in MU 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 MU 2. (vgl.

Festsetzung 3.4 und 3.5), sowie weitere Vorkehrungen gem. der Festsetzungen Ziffern 5.1

2 Immissionsschutz 2.1 Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit (Büros) sind gesunde Wohnund 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

ugenehmigung und im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Das Schallimmissionsgutachten ist Bestandteil der Satzung. 2.2 Es sind zur Reduzierung der Lärmimmissionen Maßnahmen zur besonderen Anordnung und Gestaltuna 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.

3.1 Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Stadtwerke 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 §

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

5.2 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 Betriebsgeländen im Urbanes Gebiet 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 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 • Für jede verlorene Vogel-Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist im Verhältnis 1:2 Ersatz zu

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

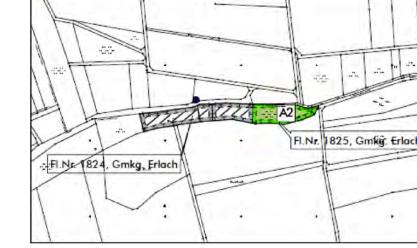
Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für 7 Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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



Übersichtslageplan Ausgleichsfläche A2



A3, Feldvogelgerechte Bewirtschaftung, Maßstab 1:5.000

A4, Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Goßmannsdorf

b) Fläche zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes

a) Bewirtschaftung als artenreiches Grünland

Maßstab 1:2.000



A2, Renaturierung Birkenbach, Maßstab 1:5.000 Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Erlach Übersichtslageplan Ausgleichsfläche A3

Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Hopferstadt



Landkreis Würzburg

ebauungsplan "Wiesenweg" 2. Anderung

Rentsch / Hansmann / Bejand

Stadtteil Goßmannsdor

Stadt Ochsenfurt lauptstraße 42 teigweg 24 . 97318 Kitzingen . T 09321 2680050 . info@grc-gruen.de 97199 Ochsenfurt

Z:\31 BP-GOP-UB-saP\24-005 Gossmannsdorf. Wiesenweg 2. Änderung\12 Plangrundlagen\ArcGIS\E\_06\_0\_BP2Ä\_2024-04-18.mxc

# MU Urbane Gebiete gemäß § 6a BauGB 7. Sonstige Festsetzungen Sondergebiet gemäß § 11, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO

bestehende Gebäude mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanal) zugunsten der Stadt Ochsenfurt

Dachform (WD = Walmdach, SD = Satteldach PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach)

festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100

HQextrem = 180,60 m ü. NN

Stromversorgungsleitung oberirdisch

unverändert gem. 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" i.d.F. vom 09.03.2021 übernommenen

Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung

SO<sub>Hallen/Garagen</sub> die Riegelbebauung mit einer Wandhöhe von mindestens 185 m üNN und einer 1.5 Zulässig im MU 6 gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle,

Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässiger Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die

Im MU 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

des Erdgeschosses (OKF) gem. Planeinschrieb einzustellen. Gebäudeöffnungen sind über dem 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

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

von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser ("weiße Wanne") zu treffen. durch Sachverständige nach WHG/VAwS (Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe) ist

5.6 Die Betriebsanweisung, welche für die Entleerung des geplanten Beckens zum Retentionsraumausgleich erstellt wird, muss dem privaten Sachverständigen der 5.7 Das im Überschwemmungsgebiet zur Verwendung kommende Bau- und Auffüllmaterial darf

dürfen nicht überschritten werden. 6 Schallimmissionsschutz gegen Außenlärm 6.1 Im gesamten MU sind aufgrund der Immissionsbelastung aus Bahnverkehr • die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der

ausschließlich Fenster mit einer geschlossenen oder ausschließlich zur Reinigung zu öffnenden erglasung verbunden mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten

auch zur Tagzeit (Büros) nur auf der schallabgewandten Seite (abgewandt der Bahn, der Winterhäuser Straße und dem Gewerbebetrieb) von Gebäuden anzuordnen (Raumsituierung); dh

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

Ver- und Entsorgung 7.1 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. 8 Grünordnung

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

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

7.3 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen

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 ein zuhalten. •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

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

Hochwasserschutz innerhalb der Grenzen des festgesetzten .1 Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wiesenweg" liegen im amtlich

festgesetzten Uberschwemmungsgebiet 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 (Sonstige Schutzvorschriften für

Hochwasser zur Verfügung gestellt 1.7 Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen keine Materialien oder Stoffe gelagert 1.8 Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden in Anlehnung an die aktuelle

Schallimmissionsgutachten 16-016-01 des Sachverständigen-Büros W. Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der

Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

20 GaStellV bzw. Anlage GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung. 5 Artenschutz

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.

Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). 6.3 Es gelten die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Baumpflanzungen" oder "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung. 7.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs - sowie der festgesetzten

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 \*

Acer campestre Aesculus carnea (nichtfruchtend, rotblühend) Pyrus calleryana "Chanticleer Pyrus communis "Beech Hill" Prunus x hillieri "Spire"

Laubbäume, Hochstämme

Prunus x schmittii

Winterlinde\* i. Sorten Tilia cordata z.B. "Rancho"

Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus "Fastigiata"

Eingriffeliger Weißdorn\* Crataegus monogyna

Zweigriffeliger Weißdorn\* Crataegus laevigata

div. Heckenrosen \* Rosa spec.

Boden- und Grundwasserschutz

Fachbehörden durchzuführen

TK-Anlagen der DB Netz AG.

Einweisung ist erforderlich.

12 Immissionen aus Bahnbetrieb

13 Immissionen aus Landwirtschaft

14 Bepflanzungen an Bahnanlagen

der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen.

GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich.

besteht die Möglichkeit auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

Deckeneigenfrequenzen von mind. 16 Hz anzustreben.

eingehalten. Es wird vorsorglich empfohlen, bei Gebäudeneubauten

13.1 Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und

auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

15 Abfallbehälter im Bereich der Stichstraßen

der Müllfahrzeuge erlaubt.

16 Böschungen des Straßenkörpers

Crategaus "Carrierei"

Queen", "Cleveland"

Acer campestre "Elsrijk'

Quercus robur "Fastigiata"

bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter,

Cornus sanguinea

Lonicera xylosteum

Sambucus racemosa

"Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen"; Ausbringung ca. 10 kg/ha

10.1 Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-6-6326-0086-

9.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu

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

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

jeweiligen Baugrundstück sind durch den jeweiligen Bauherrn in Absprache mit den

0.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten

aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der

am Landratsamt Würzburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die

Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die

Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2

11.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert an der nordöstlichen Seite TK-Kabel und

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

11.3 Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, sind grundsätzlich be

11.4 Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik

11.5 Innerhalb der Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist die Errichtung von Bauwerken

Die Lage der Systeme ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine örtliche

11.6 Im und am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom

0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom

insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, sind entschädigungslos hinzunehmen; es

Geruchsemmissionen, auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und

entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu

dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind

zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von

Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitig

werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung

dargestellten Wendehammers eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, die eine Anfahrt

durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand

14.1 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und

Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes

14.2 Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen,

bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der

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

16.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca.

technischen Anlagen, Straßen, Parkplätzen etc. grundsätzlich möglich.

12.1 Immissionen aus dem Bahnbetrieb der Eisenbahnlinie Würzburg - Treuchtlingen, hier

12.2 Die Anhaltswerte der DIN 4150 - 2 für Erschütterungen aus Bahnbetrieb werden

11.2 Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet

auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde

einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren

Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die ggf. erforderlichen Sondierungen auf dem

Gebietseigenes Saatgut für Extensivwiesen und blütenreiche Wiesen:

Blühwiese: z. B. KULAP-Mischung "Lebendiger Acker trocken" gem. LfL-Merkblatt

Prunus spinosa

Extensivwiese: z. B. RSM 8.1 artenreiches Extensivgrünland.

lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

Crataegus monogyna "Paul´s Scarlett"

Acer platanoides\* z.B. "Columnare", "Emerald

o.a. kleinkronige oder säulenartige Sorten

Feldahorn\*

Rosskastanie

Wildbirne\*

Zierkirsche

Säuleneiche

Sträucher:

Kornelkirsche\*

Roter Hartriegel\*

Heckenkirsche \*

Roter Holunder\*

10 Denkmalschutz

1 Leitungen

Chinesische Wildbirne

Spitzahorn\* i. Sorten

ortstypischer Sorten

Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2023 ortsüblich und auf der bersichtslageplan Retentionsausgleichsfläche Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. 2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" in der Fassung vom 18.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...... bis zum ...... beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" in der Fassung vom 18.04.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt. 4. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom ........ die 2

1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs.

BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" beschlossen. Der

Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den \_\_\_\_\_

P. Juks, 1. Bürgermeiste

P. Juks, 1. Bürgermeister

P. Juks, 1. Bürgermeister 6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage

Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" 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 \_\_\_\_\_

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 Verlanger



HQ100 = 178,95 bis 178,70 m ü. NN

BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig

2.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Garagen und Lagerräumen. einem unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung von Altortgrundstücken

der Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb anzuordnen. Eine Unterbauung des Erdgeschosses ist nicht zulässig. Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden, die Höhe der Fußbodenoberkante

Nachpflanzungen zu ersetzen.

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