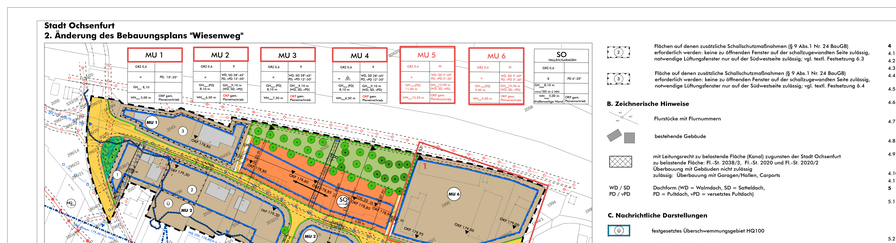
Stadt Ochsenfurt
2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg"



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. 3 G v. 20.12.2023 I 394
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
- Art. 6 und Art. 8 des Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.7.2023 I 235
- 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 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 ergänzt.

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 vollständig ersetzt.

Ochsenfurt, den .....

Peter Juks
1. Bürgermeister (Siegel)

A. Zeichnerische Festsetzungen

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

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

- MU Urbane Gebiete gemäß § 6a BauGB
- SO 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
- WH_{max} maximal zulässige Wandhöhe
- GH_{max} maximal zulässige Gebäudehöhe
- 10°-32° zulässige Dachneigung
- ▼KF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gemäß Planeinschrieb
- (MU1, MU4, SO) zulässig bis festgesetzten Überschreitungsmaßgabe = HG100
- (MU2, MU3, MU5, MU6) zulässig bis festgesetzten Überschreitungsmaßgabe = 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)

- E SH Bauweise
- E geschlossene Bauweise
- nur Doppelhaushäuser zulässig
- Baugrenze
- Gebäudeausrichtung des Hauptgebäudes (V. m. textl. Festsetzung Ziff. 4.6)

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

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

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

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebote i. Landkreis- /Ortsbaumhaushaltsmm (Standort flexibel)
- Pflanzgebot Straßrcher 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 im Bestimmtbhängigen Verfahren 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsbereiche 1 und 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
- 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

- Flurstücke mit Flurnummern
- bestehende Gebäude
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanal) zugunsten der Stadt Ochsenfurt zu belastende Fläche: Fl.-St. 2028/2, Fl.-St. 2020/2 Überbauung mit Gebäuden nicht zulässig zulässig: Überbauung mit Garagen/Hallen, Carports
- WD / SD Dachform (WD = Walmdach, SD = Satteldach,
- FD / vFD = Pultdach, vFD = versetztes Pultdach)

C. Nachrichtliche Darstellungen

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 = 178,95 bis 178,70 m o. NN
- Überschwemmungsgebiet HQextrem = 180,60 m o. NN
- Stromversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzabstand 2 m beidseits
- Stromversorgungsleitung oberirdisch
- Kanal unterirdisch
- Schnittlinien (S1 - Bezeichnung Geländeschnitt)
- weitere Ausgleichsflächen der Stadt Ochsenfurt
- Bodenkennziffer mit Nummer

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bzw. ergänzten Passagen sind in rot dargestellt, während die unveränderten gem. 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg" i.d.F. vom 09.03.2021 übernommenen Passagen in grau dargestellt sind

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

1.1 Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Sie dienen der Versorgung. Nutzungen muss nicht gleichgelagert sein.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (MU2, MU3, MU4, MU5) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

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

1.4 Im MU 2, MU 3, MU 4 ist die Aufnahme der Nutzung erst dann zulässig, wenn im SO Einzelhandelsnutzungen mit einer Wandhöhe von mindestens 185 m üNN und einer Gebäudetiefe von mindestens 15 m bis 20 m fertiggestellt ist (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

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 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dabei sind die in einem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

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

2.2 Zulässig sind lediglich Sonstigen Sondergebiet ausschließlich Garagen und Carports, die in einem umweltbezogen funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung von Allortgrundstücken 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 Überschwemmungsgebietes liegen, ist mindestens 0,5 m über der festgesetzte Minden-Eingangsfußboden (EFH) bzw. die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.3 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MU2, MU 3 ist das mittlere Geländeniveau (Fahrbahnbreite) der an das Grundstück angrenzenden Straße.

3.4 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MU4 ist das mittlere Geländeniveau (Fahrbahnbreite) der an das Grundstück angrenzenden Straße, die festgesetzte Minden-Eingangsfußbodenhöhe (EFH) bzw. die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.5 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MU2, MU 3 ist das mittlere Geländeniveau (Fahrbahnbreite) der an das Grundstück angrenzenden Straße, die festgesetzte Minden-Eingangsfußbodenhöhe (EFH) bzw. die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.6 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im MU5 und MU6 ist das mittlere Geländeniveau (Fahrbahnbreite) der an das Grundstück angrenzenden Straße, die festgesetzte Minden-Eingangsfußbodenhöhe (EFH) bzw. die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.7 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe im SO ist das Niveau der Straßenmitte (Fahrbahnbreite) der an das Grundstück angrenzenden Straße, die Oberkante Fertigfußboden (OKF) gem. Planeinschrieb.

3.8 Als Mindestqualitäten für die Geländegestaltung werden festgesetzt: Laubbaum, Hochstamm, Zsz, StU, 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, Zsz, StU, 10-12 cm
Strauch, Verpflanzt, 2 x v, 60-80 cm
Sträucher, m. Bn. 3-5 TR, 40-60 / 60-100 cm

3.9 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.

4 Ausnahmen

4.1 Im Vorfeld von Baumöffnungen und Abrissarbeiten von Gartenhäusern zur Baufeldfreimachung ist zur Ermöglichung des Verlustes von Fledermausquartieren und Vogelnestern, jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen sowie Holz- oder Lackgebäuden. Bei Nutzen ist Abstand zwischen Fledermaus- und Vogelkästen von mind. 1,0 m einzuhalten.

4.2 Ausnahmen zulässig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und Abgrenzungen zur Beton, Natursteln oder Gabionen, jedoch dürfen die einzelnen Elemente eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten und der Anteil der Beton Materialien 50 % der Grundstücksgrenze ebenfalls nicht überschreiten. Zudem ist zwischen den einzelnen festen Elementen jeweils ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

4.3 Vor Begin der Erschließungsarbeiten sind weitere konzäßliche Nistkästen in Abhängigkeit von den Bedarf, mit mindestens 15 m Grundstücksgrenze zu Grundstücken zulässig, 1 Hinweis Nr. 8.2.

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

5.1 Als Flächen 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 im einem Umfang von insgesamt rd. 1,27 ha festgesetzt.

5.2 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)

- Renaturierung und Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Regio-Saatgutes, Typ Salbei-Glatthafer-Wiese, Verzicht auf Düngung und PSM, Mahdhumus mindestens 5 cm, Mahdzeitpunkt ab 15. Juni, Mahd mit Balkenmähwerk 10 cm einschl. Beseitigung des Mahdgutes, Erhalt von 2-3 Brachestreifen über den Winter
- Anpflanzung von 16 Hochstämmen, Qualität Hochstamm

5.3 Außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Hochwassers „Wiesenweg" zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB folgende 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.

5.4 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)

- Renaturierung und Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Regio-Saatgutes, Typ Salbei-Glatthafer-Wiese, Verzicht auf Düngung und PSM, Mahdhumus mindestens 5 cm, Mahdzeitpunkt ab 15. Juni, Mahd mit Balkenmähwerk 10 cm einschl. Beseitigung des Mahdgutes, Erhalt von 2-3 Brachestreifen über den Winter
- Anpflanzung von 16 Hochstämmen, Qualität Hochstamm

5.5 Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Fläche A2 mit einer anrechenbaren Fläche von 0,85 ha festgesetzt:

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

(Fl.-Nr. 1824, 1823, Gem. Ochsenfurt, Gemk. Erlach)

- Gewässerentwicklung im Rahmen der Maßnahme zur Gewässerunterhaltung

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

(Fl.-Nr. 1320, Gem. Goßmannsdorf, Gemk. Hopferstadt)

- Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Bewirtschaftung
- Pflege und Entwicklung der Fläche gemäß der Bewirtschaftung orientgelben für Grünlandbrüter, Vogelarten gemäß der Gesamtmaßnahme „Feldhamster SF Südlich der Gaubillinger Straßen, Hopferstadt"
- Ansaat mit Regio-Saatgutmischung in Kombination mit Maßgaben für bodenbrütende Vogelarten:
- Hauptsächlich von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Winter- und Sommergetreide (kein Mais) und ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebenvorbeigerichteten Streifen, Breite 6 m (12 m, jeweils 6 m Ansaat) und Blühstreifen (Fl.-St. 2043, 2043/2)
- die Parzellen sind abwechselnd artgerecht für Feldhamster und bodenbrütende Vogelarten gemäß der Bewirtschaftungsvorgaben bzw. zu pflegen und zu entwickeln.

5.6 Es ist ein Konzept zur pflanzlichen und artgerechten Bewirtschaftung zu erstellen, mit den Naturschutzbehörden abzustimmen und dauerhaft die Bewirtschaftung zu gewährleisten.

5.7 Die Maßnahmen sind spätestens bis Mäh- nur Baubeginn herzustellen.

5.8 Der Einsatz von Pestiziden, Insektiziden und Herbiziden und Düngern ist nicht zulässig.

5.9 Einsatz von Grenzlegern ist nicht zulässig.

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

(Fl.-Nr. 305/9, 320/5-Teilfläche, Gemk. Goßmanns ohrf)

- Umwandlung von intensiviertem Grünland in artenreiches Extensivgrünland durch Ansaat einer artenreichen, ostschlesischen Saatgutmischung;
- mahd 1-3x jährlich (nach dem 15.06. und im Herbst) mit Abräumen des Mahdgutes, Schnittlänge 10 cm.
- keine Pflanzung von Bäumen und Dünger.

5.10 Die Einhaltung der Ausgleichsflächen ist zu gewährleisten.

5.11 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bis 1 Jahr nach Inkrafttreten des Planes mit Fertigstellung des Erschließungsvorhabens plangemäß, vollständig und fachgerecht herzustellen.

6 Flächen und Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen

6.1 Als Flächen zur Herstellung des Retentionsausgleichs für den durch die Planung bedingten Retentionsraumverlust sind die Flurstücke Fl.-St. 2028/2, Fl.-St. 2020/2 (TF) Gemarkung Goßmannsdorf als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von ca. 470 m³ zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Retentionsraum Bellenpunkte in einem Umfang von insgesamt rd. 0,09 ha verbindlich und dauerhaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

6.2 Der in Anspruch zu nehmende Retentionsraum ist seit-, mengen- und vertiefsch auszugleichen.

6.3 Das geplante Retentionsbecken muss mindestens ein Volumen von 680 m³ aufweisen und mindestens gleichzeitig mit der ersten Inanspruchnahme des Retentionsraumes erstellt werden.

6.4 Das Fließ für den Retentionsausgleich ist als naturnahes Gewässer mit einem Grünland anzusäen und anzuarbeiten (Mahd 1-3x pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes).

6.5 Die Ausgleichsfläche A1 ist mit einer Mindestbreite von 10 m zur Schaffung von zusätzlichen Retentionsraum im Umfang von 1350 m³ sowie naturnahe Gestaltung in mäch- ssen strukturgen. Die Fläche dieses Retentionsraums ist 1 x jährlich von Vegetations aufwuchs zu schneiden. Die Fläche ist von Abgängen jeglicher art freizuhalten.

6.6 Höhenunterschiede sind durch zu begründende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), zu begrünende Böschungen oder Gabionen auf dem Baugrundstück zu ausgleichen.

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind für einen Hoch-wasserabfluss durchlässig (z.B. als Stab- und Maschengeflecht - oder Lattenzaun, Hecken) und sockelloses herzustellen. Massive Mauern, Holzsäulen oder Sockel sind unzulässig.

7.2 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

7.3 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen

•Folgende Materialien sind zulässig: Holz - oder Metall-Einzelfarbenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzaun, Spanngitter, Maschendrahtzäune, jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen sowie Holz- oder Lackgebäuden. Bei Nutzen ist Abstand zwischen Fledermaus- und Vogelkästen von mind. 1,0 m einzuhalten.

•Ausnahmen zulässig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und Abgrenzungen zur Beton, Natursteln oder Gabionen, jedoch dürfen die einzelnen Elemente eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten und der Anteil der Beton 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 Bodenabstand zu errichten. Ausnahmen zulässig, 1 Hinweis Nr. 8.2.

•Ausnahmen zulässig (Tür- oder Hinterpanzungen) 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 jeweilig an das Grundstückbelegte gepflanzte Gelände und auf der Grenzen 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 Tallöffnen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wiesenweg" liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main.

1.2 Aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden folgende Auflagen für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, Bodenverbesserungen, zur Hochwasserfreimachung und Bauvorhaben gestellt:

1.3 Die Vorgaben des § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten (Sonstige Schutzvorschriften für Gebäude und Bauvorhaben).

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

1.5 Bei seltenen Hochwasserereignissen ab dies ermittelte Bemessungshochwasserhöhe (HQextrem) kann eine Überflutung des Grundstückes 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 Merkblatt „Hochwasser SF Südlich der Gaubillinger Straßen, Hopferstadt").

1.8 Es sind keine Heizölverbraucherhaltungen zulässig.

1.9 Dass geänderte u.a. die ergänzende Bauweise in MU 1 und SO, um den Erwerb einer 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 - bis 5.7.

2 Immissionsschutz

2.1 In Innen- von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit (Büros) sind gesunde Wohnverhältnisse durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Dies kann beispielsweise durch Schallschutzfenster gegen Außenlärmeinwirkungen (z.B. DIN 4109„Schallschutz im Hochbau"). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes kann z. B. auf Grundlage der im Schallgutachten Nr.16-0161-01 des Büros Ingenieur Büro W. Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Genehmigungsfreistellung vorzulegen.

2.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Bauarbeiten zu erbringen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadtverwaltung Ochsenfurt.

2.3 Es sind zur Reduzierung der Lärmimissionen Maßnahmen zur besonderen Anordnung und Gestaltung von Gebäuden und Grundrissen vorzusehen. Dazu gehören z. B. eine Schallschutzwand, eigenen, geschützten Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite eines Grundstücks und/oder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schallschutzfenster).

3 Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Im und am Bereich des Bebauungsplanes sind Ausgleichsmaßnahmen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Ochsenfurt (Entwässerungsanlagen - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Garagen- und Stellplatzanlagen

3.1 Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO und § 2 Garagenverordnung (GaVo) und § 2 Abs. 2 Satz 3 Garagenverordnung.

4 Tiefgaragen

3.2 Zur Minderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 1 V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

5.1 Zurückzuhalten, Fällen und Roden von Bäumen, Hecken und Büschen sowie Entfernen von Totholzbäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten ab 01. 10. bis 28.02. zulässig.

5.2 Durchführen baumschonender Maßnahmen, wie Zurückschneiden der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung, ist nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten zulässig, die in der Roten Liste Bayern als „gefährdet" oder „stark gefährdet" eingestuft sind und bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

5.3 Zur Beleuchtung von Betriebsgeländen im Urbanes Gebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampflampen, Natriumniederdruck-Lampen, LED-Lampen) zu verwenden.

5.4 Pflanzung von Hühnen/Quartierstrukturen.

- Beachtung der Hinweise mit einer Verbindung mit aktuellen Standards in Fledermausschutz.
- Vermeidung Fällung der Bäume.
- Sicherung von Hühnen/Quartierstrukturen.
- Anlanden erhaltener Quartiere an Bäume im Umfeld.
- Bergung und Versorgung verletzter Tiere.
- Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeiten - 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 Versorgungsstrassen und Grundstücksgrenzen

6.1 Zwischen geplanten Baustrassen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzstreifen von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle; der FGSV, Germersheim und DVGW und DVGW Merkblatt GW 125).

6.2 Die anforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Nachbarrechts des Freistaates Bayern (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum BGB).

6.3 Es gelten die folgenden Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Vorschriften: Für die Bepflanzung von Versorgungsleitungen gilt DVGW Merkblatt GW 125.

6.4 Für die Passagen/ oder „Ein- und Ausfahrten" gelten die Vorgaben der Richtlinien.

7 Hinweise zur Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Die Ent- und zeitgemäßen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

7.2 Die bepflanzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes Wasserwirtschaft zu melden.

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

8 Hinweise zur Pflanzenverwendung

8.1 Die Anlagen der Grünflächen in der freien Landschaft sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Dass sind in den e.g. Listen mit einem * gekennzeichnet.

Im Straßenraum und in privaten Grünflächen dürfen auch Pflanzen aus anderen Klimazonen verwendet werden, sofern sie standortgerecht sind.

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

Laubbäume, Hochstämme:

Feldahorn	Acer campestre
Rosskastanie	Aesculus carnea (roötlicher Hybrid, rotblühend)
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer"
Wildbirne*	Pyrus communis „Beech Hill"
Kornelkirsche	Cornus mas „Jolico"
Zierkirsche	Prunus x schmidii
Rotdorn	Crataegus monogyna „Paul x Scarlett"
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei"
Winterlinde* 1. Sorten	Tilia cordata x B. „Rancho"
Spitzahorn* 1. Sorten	Acer platanoides* x B. „Columnare", „Emerald Queen", „Cleveland"
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata" o.ä. Sämlinge oder sortenartige So-ten

Obstbaumhochstämme:

Islar, Apfel, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten

Sträucher:

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

Gebüstetagiones Saatgut für Extensivwiesen und blütenreiche Wiesen:

Blühwiesen z. B. KULAP-Mischung „Landeigen" oder Mischung gem. LfL-Merkblatt „Blühwiesen und Blühflächen richtig anlegen", Ausbringung ca. 10 kg/ha Saatmenge z. B. RSM 8.1 artenreiches Extensivgrünland.

9 Boden- und Grundwasserschutz

9.1 Mutterboden ist gemäß DIN 18915 vom Baugrundstück getrennt von unbelebten Boden zu lagern und vieder zu verwenden bzw. überflüssig einzubauen.

9.2 Auf dem Baugrundstück sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

10 Denkmalschutz

10.1 Im Gebiet des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-6-6326-0086-Körpergräber des Endmesolithikums. Innerhalb des Geltungsbereichs sind daher weitere archäologische Befunde zu erwarten. Bei Erdarbeiten können bislang unbekannte Bodenaltertümer oder Bodenspuren in einer derartigen Erhaltungsform, dass eine Erhaltung nicht ausgeschlossen werden.

10.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind Bau- und Erdarbeiten „aufmerksam zu führen. Die Bodenarbeitnehmer unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Anzeigepflichtigen haben sich bis zu Beginn der Arbeiten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu einigen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde den Beginn der Arbeiten um einen Zeitraum von zwei Wochen ab Anzeigeeingang vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

11 Leitungen

11.1 Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes tangiert an der nordwestlichen Seite TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG.

11.2 Die Ausführungen der Anlagen der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmarkesteinen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzbereich zu Kabeltrassen ist mindestens beidseitig einzuhalten. Der Schutzbereich zu Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entnahme jederzeit zugänglich bleiben.

11.3 Auftrage für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, sind grundsätzlich bei der DB Netz Telekommunikation rechtzeitig zu erteilen.

11.4 Vor Beginn ist eingehend eine Bestandsermittlung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich.

11.5 Innerhalb des Bereiches der Ausgleichsmaßnahmen befinden sich Kabel, Rohrleitungen, technischen Anlagen, Straßen, Parkplätzen etc. grundsätzlich möglich.

Die Lage der Systeme ist im Bereich der Ortsfestgrenzen Eine artliche Einweisung ist erforderlich.

11.6 Im und am Bahnhof Ochsenfurt befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende