

Stadt Ochsenfurt "9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Spitaläcker", Hohestadt mit integriertem Grünordnungsplan



A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe (GHmax)
GRZ 0,8	(GF) Nutzungsschablone
Vollgeschoss	Dachform
(2,4)	Geschoßflächenzahl als Obergrenze
0,8	Grundflächenzahl
VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
22,0	Höchstmaß in m über Bezugspunkt
FD	oberer Bezugspunkt First bzw. Hauptgesims, unterer Bezugspunkt Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße
	Flachdach
	Gewerbegebiet
Bauweise	
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	private Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehrraum)
Grünflächen	
	Bäume Bestand
	Bäume Neupflanzung ohne Standortbindung
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	
	i.S. des §1a Abs. 3 BauGB (§9 Abs. 1a BauGB)
	Maßnahme A/E1: innerhalb des Geltungsbereichs
	Maßnahme A/E2: außerhalb des Geltungsbereichs
Ver- und Entsorgung	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Regenrückhaltebecken, Retentionsmulden
	Flächen für Versorgungsanlagen (außerhalb Geltungsbereich)
Hauptversorgungsleitungen	
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Wasserleitung)
Sonstige Flächen	
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Elektrizität
	Wasser
	Gas

B. Zeichnerische Hinweise

	Höhenlinie in Meter ü NN
410	Flurstücksnummer z.B. 410
	Flurgrenze
	Bestehende Bebauung Umgebung
	Bestehende Bebauung
	vorgeschlagene Bebauung
	abzuleugnende Bebauung
	möglicher Trassenverlauf "Südspange"
	Baumfallzone
	Immissionsschutzwand Höhe 2,50 m an der Grundstücksgrenze
	Ein- und Ausfahrt zugelassen
5,0	Maßangaben, z.B. 5,0 m

C. Textliche Festsetzungen

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**
- Art der baulichen Nutzung** Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO festgesetzt.
 - Einzelhandel** Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortiment sind im Gewerbegebiet generell nicht zulässig. Die möglichen Verkaufsflächen für Einzelhandel werden beschränkt auf einen Kneippigen Shop ggf. einen Lagerverkauf als mehrtägige Sonder-Aktion. Einkaufszentren (räumliche Zusammenfassungen von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe) sind nicht zugelassen. Es werden ausschließlich nur allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß §17 (1) BauNVO festgesetzt: für GE eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4; Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: VI Der untere Bezugspunkt für die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch ungeordnete Bauwerke (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) 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.
 - Grünordnung**
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)** Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze oder durch eine sonstige Bebauung in Anspruch genommen werden oder die nicht durch Planzeichen einer sonstigen anderweitigen Nutzung unterliegen sind als Vegetationsfläche zu gestalten.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) sowie als Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)** Für diese durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen gilt: in der freien Landschaft sind gemäß gesetzlicher Verpflichtung (gem. § 40 (1) BNatSchG):
 - bei Gehölzpflanzungen ausschließlich standortgerechte, gebietsene Arten, hier aus dem bayerischen Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ und
 - bei Ansätzen ausschließlich gebietseigene Herkünfte, hier ein Regioausgut (Zertifikat: WWV-RegioausgutTM / RegioZertTM) der Herkunftsregion ID 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)** Zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sind der baulichen Nutzung gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG folgende Flächen in einem Gesamtumfang von 17.310 qm für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet und durch Planzeichen festgesetzt:
 - Ausgleichsfläche: **A/E-Fläche 1 - 9. Ä** innerhalb des Geltungsbereichs (rd. 10.140 qm mit einer Anrechenbarkeit in der Kompensationsbilanz von rd. 9.198 qm)
 - Ausgleichsfläche: **A/E-Fläche 2 - 9. Ä** außerhalb des Geltungsbereichs (rd. 7.170 qm mit einer Anrechenbarkeit in der Kompensationsbilanz von rd. 9.565 qm)
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 a) c) BauGB)** Die festgesetzten Ausgleichsflächen/-maßnahmen A/E-Fläche 1 - 9. Ä und A/E-Fläche 2 - 9. Ä sind vollständig den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenze samt den zugehörigen Verkehrsflächen zugeordnet.
 - Gehölzliste begleitend für Verkehrsflächen:** Für die Auswahl werden folgende standortgerechte Hochstämme vorgeschlagen:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre L. - 5.1 bayernflora/BIB, ggf. 'Elsrijk')
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides L. - 5.1 bayernflora/BIB, ggf. 'Allershäusen')
 - Hainbuche (Carpinus betulus L. - 5.1 bayernflora/BIB)
 - Ein-/Zweigflügel Weißdorn (Crataegus monogynalaevigata, 5.1 bayernflora/BIB)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium L. - 5.1 bayernflora/BIB, ggf. 'Plena')
 - Wild-/Kulturbirne (Pyrus pyrastrer agg. / communis L. - 5.1 bayernflora/BIB, ggf. 'Beech Hill')
 - Schmale Pyramidenleiche (Quercus robur 'Fastigiata Koster')
 - Traubeneiche (Quercus petraea - 5.1 bayernflora/BIB)
 - Echte Eberesche (Sorbus aucuparia, 5.1 bayernflora/BIB)
 - Winter-Linde (Tilia cordata Mill. - 5.1 bayernflora/BIB, ggf. 'Roelvo')

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)** Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Im Gewerbegebiet sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,20 H, mindestens 3,0 m Grenzabstand zulässig.
- Nebenanlagen** Die Errichtung von Nebenanlagen wie Fahrradständer, befestigte Flächen und sonstige bauliche Anlagen (z. B. zur Mülllagerung, Haustechnikaufstellung) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der summierte umbaute Raum darf je Grundstückseite max. 75m³ betragen.

- Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen auf Dächern** Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützenlosen, weitspannigen Hallen in leichter Bauweise) zugelassen werden. Alternativ zur Dachbegrünung oder in Kombination mit dieser ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig.
- Einfriedigungen / Sichtschutzwände** Einfriedigungen sind max. 2,0 m hoch als durchbrochener Zaun ohne durchgehenden Sockel mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken. Bei Hecken und sonstigen Pflanzen als Einfriedigung ist zwischen dem äußersten Trieb und der Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 0,5 m und bei über 2 m Wuchshöhe von 2 m einzuhalten. Vor den Toren und Schranken der Betriebszufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freizuhalten.
- Gestaltungsfestsetzungen** Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Spiegelfeld Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen auf das Landschaftsbild nicht störend wirken. Grell leuchtende sowie farbig wechselnde oder blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auch Bildschirme/Leinwände sind nicht zulässig.

E. Textliche Hinweise

- Stellplätze** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der GaStellV.
- Wasserwirtschaftliche Belange**
 - Entwässerung Umgang mit Niederschlagswasser** Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ochsenfurt (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 in seiner jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Bei Planung der Grundstücksentwässerung sind bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers die begrenzte Aufnahmekapazität des örtlichen Kanalnetzes sowie die Möglichkeit der Rückhaltung bzw. anderweitigen Abführung von unbelastetem Dachablaufwasser zu berücksichtigen.
 - Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG)** Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.
 - Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG)** Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffe, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können ist insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - Anlagenverordnung - AnWSV (gültig seit 01.08.2017, ersetzt die bay. Anlagenverordnung VAWS), sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten. Die Anzeigepflicht für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach § 40 AnWSV. Für Anlagen der Gefährdungsstufe A - D ist gemäß §43 der AnWSV eine Anlagendokumentation erforderlich.
- Beleuchtung im Außenbereich** Beleuchtungen im Außenbereich, insbesondere bei ansonsten dunklen Außenbereichen, sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit sehr geringem oder fehlendem Ultraviolett- und Blau-Lichtanteil mit abgeschirmtem, geschlossenem Leuchtkörper und niedriger Lichtpunkthöhe auszustatten. ('Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen', BfN-Skript 543 / 2019; Broschüre: 'Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe', Hessisches Min. f. Umwelt, Klimaschutz, Landw. u. Verbraucherschutz / 2018).
- Landwirtschaftliche Tätigkeiten** Es wird auf den eigentumsrechtlichen und Schutz des landwirtschaftlichen Bauvorhabens nach Art. 14 GG hingewiesen. Landwirtschaftliche Tätigkeiten aufgrund der Bewirtschaftung der nahliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind entschädigungslos hinzunehmen. Es kann, auch außerhalb der üblichen Zeiten, insbesondere zu Staub- und Geruchsentwicklung kommen. Diese sind üblich und zu dulden.
- Bodendenkmäler** Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Bereich des Geltungsbereichs zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flurstücke 410 und 410/4, Gmkg. Hohestadt, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Versorgungsleitungen** Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- Immissionsschutz / Störfallverordnung** Im Rahmen der Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist vom Bauherrn für das Vorhaben der schalltechnische Nachweis der Verträglichkeit für maßgebende, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 und Wohnfreiflächen (Terrassen) außerhalb und innerhalb der Gewerbeflächen zu erbringen. Hierzu ist die gesamte Lärmzusatzbelastung des Betriebes heranzuziehen. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass freigesetzte Luftschadstoffe oder Gerüche zu keiner erheblichen Belästigung für die umgebenden Nutzungen (z.B. Büros) und Wohnbebauung führen oder sonstige schädliche Umweltauswirkungen entstehen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist, unzulässig.
- Sicherheit des Flugverkehrs** Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs zu achten. Baukräne im Plangebiet mit einer Höhe von über 70 m GND müssen dem Luftamt Nordbayern zur Prüfung nach §§ 12, 15 Luftverkehrsgesetz in Bezug auf den Flugplatz Giebelstadt vorgelegt werden.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis zum stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.
- Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den _____

_____ (Siegel)

P. Juks, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt: _____

Ochsenfurt, den _____

_____ (Siegel)

P. Juks, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

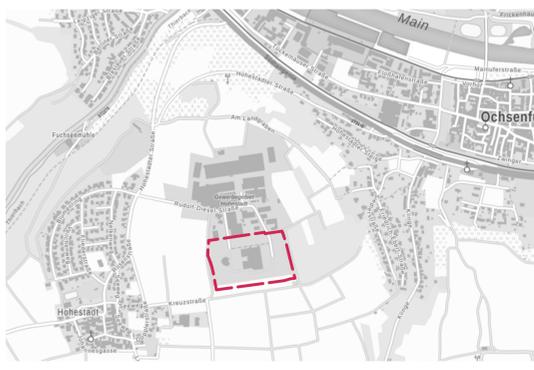
Ochsenfurt, den _____

_____ (Siegel)

P. Juks, 1. Bürgermeister

Anpassung Ausgleichsflächen	01.09.2022	gg	d
Lärmschutzwand	30.08.2022	gg	c
Anpassung Ausgleichsflächen, Überarbeitung textl. Festsetzungen	18.08.2022	gg	b
Einarbeitung Anmerkungen Stadt Ochsenfurt	29.06.2022	gg	a

PL - AG - Freigabe



ENTWURF

9. Änderung und Erweiterung B-Plan "Spitaläcker" 1010d

583.03 KBO • Kneipp B-Plan Ochsenfurt

Bauherr: Kneipp GmbH
Winterhäuser Str. 85, 97084 Würzburg

Grundstück: Ochsenfurt, Hohestadt; Johannes-Gutenberg-Straße 8; Fl.-Nr. 410/2
±0.000 = 268,00 m u. NN

Konzept Planungsgrundlage Genehmigungsplanung Ausführung

Freigabe AG Freigabe TRP ... - AP - - gg 13.09.2022

10m 50m 100m Maßstab 1:1000

Hinter:
Cramergasse 16
90478 Nürnberg
www.reindl-team.de
Fax 0911/42458-26
Fon 0911/42458-0

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure mBB