

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



A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe (GHmax)	Nutzungsschablone
GRZ	0,8	(GFZ)
Vollgeschosse		Dachform

- 2,4** Geschößflächenzahl als Obergrenze
- 0,8** Grundflächenzahl
- VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 22,0** Oberkante als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt
- FD** Flachdach

Bauweise

- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehrrumfahrt)

Grünflächen

- Bäume Bestand
- Bäume Neupflanzung ohne Standortbindung

Flächen für den Ausgleich

- Maßnahme A/E: innerhalb des Geltungsbereichs
- Maßnahme A/E: außerhalb des Geltungsbereichs

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Versorgungsanlagen (außerhalb Geltungsbereich)

Hauptversorgungsleitungen

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Wasserleitung)

Sonstige Flächen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Elektrizität
- Wasser
- Gas

B. Zeichnerische Hinweise

- Höhenlinie in Meter ü NN
- 410 Flurstücksnummer z.B. 410
- Flurgrenze
- Bestehende Bebauung Umgebung
- Bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- abzuerstende Bebauung
- möglicher Trassenverlauf
- Ein- und Ausfahrt zugelassen
- Maßangaben, z.B. 5,0 m

C. Textliche Festsetzung

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 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
 - 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (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.
- 3. Grünordnung**
 - 3.1 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige Bebauung in Anspruch genommen werden oder durch Flächen, die über Planzeichen einer sonstigen anderweitigen Nutzung unterliegen sind als Vegetationsfläche zu gestalten.
 - 3.2 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b)**
Für diese durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen gilt:
Für Gehölz(neu-)pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten aus dem bayerischen Vorkommensgebiet 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' zu verwenden (gem. LfU Bayern).
Gemäß gesetzlicher Verpflichtung sind bei Ansaaten in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimische Herkünfte zu verwenden: hier wäre dies ein Regioaatgut (Zertifikat: VWW-Regioaaten* / RegioZert*) der Herkunftsregion ID 11 Südwestdeutsches Bergland.
 - 3.3 **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 rd. 13.435 qm für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet und durch Planzeichen festgesetzt:
 - 3.3.1 Ausgleichs-/Ersatzfläche: **A/E-Fläche 1-9. Ä** (innerhalb des Geltungsbereichs mit 9.100 qm)
 - 3.3.2 Ausgleichs-/Ersatzfläche: **A/E-Fläche 2-9. Ä** (außerhalb des Geltungsbereichs mit 4.335 qm)
 - 3.4 **Gehölzliste begleitend für Verkehrsflächen:**
Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

3.4.1 Bäume für straßenbegleitende Pflanzungen: Spitzahorn (Acer platanoides, z.B. 'Allershausen') in Sorten Hainbuche (Carpinus betulus) in Sorten Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elsrijk')	Vogel-Kirsche (Prunus avium 'Plena') Schmale Pyramidenkieche (Quercus robur 'Fastigiata Koster') Winter-Linde (Tilia cordata, z. B. 'Roelvo') in Sorten
3.4.2 Bäume für Parkplatzbegrünung: Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elsrijk') Purpur-Erle (Alnus x spaethii) Hainbuche (Carpinus betulus) in Sorten	Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) Trauben-Kirsche (Prunus padus z.B. 'Schloss Triefurt') Robinie (Robinia pseudoacacia, z. B. 'Sandraudiga' / 'Nyrsregi') in Sorten Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica') Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers') Winter-Linde (Tilia cordata) in Sorten
3.4.3 Gelber Hartriegel (Cornus mas) Blumen-Esche (Fraxinus ornus 'Rotterdam') Amberbaum (Liquidambar styraciflua)	
- 3.5 Grünordnerische Festsetzung allgemein:**
 - 3.5.1 Pflanzqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm m. B.; Sträucher: verpflanzt, mehrtrieb.
 - 3.5.2 Für die Anpflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen sind (siehe Artenliste).
 - 3.5.3 Die Rodung von Baum-/Strauchbeständen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Okt. - 28. Feb. erfolgen.
- 3.6 Nutzung der Freianlagen:**
Die Nutzungen der Freianlagen werden in einem Freiflächengestaltungsplan unter Beachtung der Vorgaben aus der Grünordnung und dem Umweltbericht zur Genehmigung näher dargestellt.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. 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.
- 2. 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 Grundstücksseite max. 75m³ betragen.
- 3. 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, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) zugelassen werden. Alternativ zur Dachbegrünung ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig.
- 4. Einfriedungen / Sichtschutzwände**
Einfriedungen 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. Vor den Toren und Schranken der Betriebseinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freizuhalten.

- 5. Gestaltungsfestsetzungen**
Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Spiegelfeld Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen auf das Landschaftsbild nicht störend wirken.

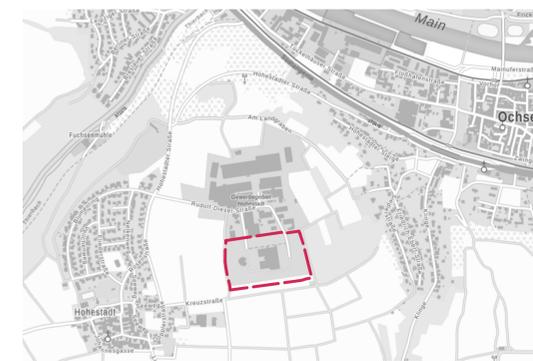
E. Textliche Hinweise

- 1. Stellplätze**
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Gastell.
- 2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ochsenfurt (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung. 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.
- 3. Beleuchtung im Freianlagenbereich**
Beleuchtungen im Freianlagenbereich, insbesondere bei ansonsten dunklen Freianlagenbereichen, sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit reduzierten kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen, mit geschlossenen Leuchtkörper und niedriger Lichtpunktöhe 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).

Verfahrensvermerke

1. 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.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
6. 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 Baumt 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	



VORENTWURF

9. Änderung und Erweiterung B-Plan "Spitaläcker" 1000g

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 ü. NN

○ Konzept ● Planungsgrundlage ○ Genehmigungsplanung ○ Ausführung

Freigabe AG - Freigabe TRP - AP - nrs 08.02.2022

1:0m 150m 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