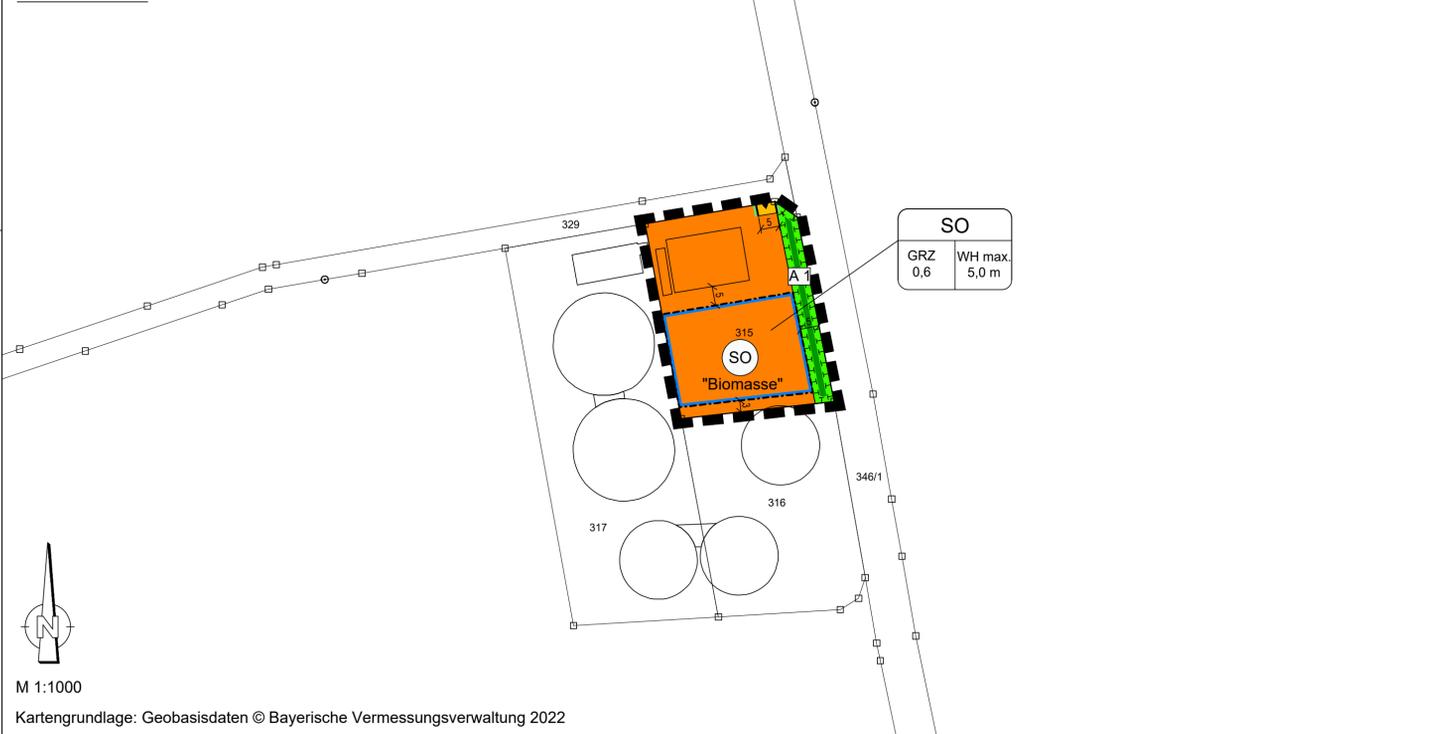


## A. PLANTEIL



## B. PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biomasse“

### 2. Maß der baulichen Nutzung

SO		Art der baulichen Nutzung	
GRZ	WH max.	Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulass. Wandhöhe (WH)
0,6	5,0 m		

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 9. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 10. Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Gemarkung - Flurstücksnummer

 Gebäude bestehend

 Maßangabe in Metern

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biomasse“
  - Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
    - Gebäude und bauliche Anlagen, die zur Erzeugung von Strom aus Biogas erforderlich sind bzw. in diesem Zusammenhang auf Grund anderer Vorschriften herzustellen sind
  - Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bestand gekennzeichneten Gebäude und baulichen Anlagen bleibt die bisherige Nutzung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
  - Maximal zulässige Höhe (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - für das Wirtschaftsdüngerlager: max. Wandhöhe (WH) 5,0 m
    - für alle anderen baulichen Anlagen max. Gebäudehöhe (GH) 4,0 m.

Als Bezugspunkte für die festgesetzten Wand- bzw. Gebäudehöhe werden festgelegt:  
- untere Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche  
- oberer Bezugspunkt Wandhöhe: Schnitt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand  
- oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: First bzw. Oberkante Dach  
Die Höhe der über Behältern zulässigen Tragluftdächer/Folienhauben ist im jeweiligen Bauantrags-/Genehmigungsverfahren festzulegen.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil mittels Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen diese Grenze nicht überschreiten.

- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**  
Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte ist in den jeweiligen Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben vom Vorhabenträger nachzuweisen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
  - Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist anzusäen.
  - Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben sind zu beachten.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
  - Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Zufahrten sowie Erschließungswege soweit möglich mit sickerfähigen Belägen herzustellen, sofern keine wasserrechtlichen oder anderen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter, Rasengittersteine, 6.2 Die Außenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum mit neutral- bis warmweißer Farbtemperatur von 2.400 K bis max. 3.000 K auszuführen.
  - Ausgleichsfläche A 1 (Teilfläche von Fl.-Nr. 315, Gmkg, Hopperstadt, Stadt Ochsenfurt)  
Auf der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste aufgeführten Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 1,0 m; zu pflanzen ist „auf Lücke“. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Rosa canina Hunds-Rose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Wiburnum lantana Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 2-3 Tr., 60-100 cm  
Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge. Rückschnitte dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittweisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

## IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)  
Einfriedungen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden. Sockelmauern sind nicht zulässig. Sofern aufgrund gesetzlicher Vorgaben abweichende Einfriedungen vorgeschrieben sind, sind diese zulässig.
- Geländeänderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
  - Geländeänderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäude oder baulichen Anlagen erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
  - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberflächen sind als Böschungen herzustellen.
  - Die Geländeänderungen sind in den Antragsunterlagen zum Bauantrags-/Genehmigungsverfahren darzustellen.
- Dächer** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
  - Im Sondergebiet (SO) sind als Dachformen Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Anbauten sind Schlepddächer zulässig.
  - Die Folienhauben/Tragluftdächer sind in gedeckten grünen, grauen oder weißen Farbönen auszuführen, sofern keine anderen gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen.
  - Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)  
Die Außenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum mit neutral- bis warmweißer Farbtemperatur von 2.400 K bis max. 3.000 K auszuführen.
- Fassadengestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)  
Grelle oder fernwirkende Fassadenfarben und -gestaltungen sind nicht zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalpflege**  
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
  - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - Die wasserrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten.
- Bodenschutz**  
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**  
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Ochsenfurt erlässt aufgrund  
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)  
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),  
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),  
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomasse Hopperstadt Süd, Erweiterung“ als Satzung.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Ochsenfurt hat in seiner Sitzung vom \_\_\_2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomasse Hopperstadt Süd Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_2024 hat in der Zeit vom \_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_2024 hat in der Zeit vom \_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom \_\_\_2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomasse Hopperstadt Süd Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den \_\_\_2024

.....  
Peter Juks, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biomasse Hopperstadt Süd Erweiterung“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Ochsenfurt, den \_\_\_2024

.....  
Peters Juks, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomasse Hopperstadt Süd Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am \_\_\_2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

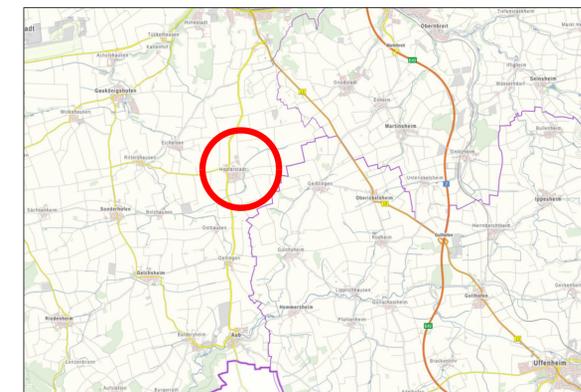
Ochsenfurt, den \_\_\_2024

.....  
Peter Juks, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

# Stadt Ochsenfurt

## vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Biomasse Hopperstadt Süd Erweiterung“ mit Grünordnungsplan Vorentwurf



ohne Maßstab

	Datum	Name
Fassung vom 29.02.2024 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)		
entw.	12 / 2023	Doll
gez.	12 / 2023	Eckart
gepr.	12 / 2023	Härtfelder

Vorhabensträger: **Bioenergie Hopperstadt GmbH & Co. KG**  
Landkreis: **Würzburg**

Stadt Ochsenfurt, den \_\_\_2024

.....  
Unterschrift, Siegel

**härtfelder**  
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH  
Eisenbahnstraße 1  
91438 Bad Windsheim  
Tel.: 09841 / 68 99 8-0  
E-Mail: info@haertfelder-it.de