



Stadt Ochsenfurt
Landkreis Würzburg

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“
Stadtteil Goßmannsdorf**



**Textliche Festsetzungen
zum Entwurf vom 17.07.2018**



Stadt Ochsenfurt

Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

aufgestellt: 27.07.2017

geändert: 08.03.2018

geändert: 17.07.2018

J u k s

1. Bürgermeister

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Katrin Hansmann, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektin

A. Präambel

1. Satzung

Die Stadt Ochsenfurt hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Art. 6 und Art. 81 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“ in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

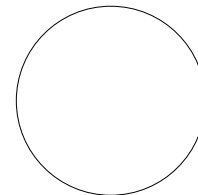
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“ (Fassung vom 30.09.1999) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Stadt Ochsenfurt, den.....

.....
J u k s

1. Bürgermeister



(Dienstsiegel)

B. Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
- 1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.3 Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 nicht zulässig.
- 1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt, dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

- 2.1 Es wird ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle 1 und Gle 2) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen im Industriegebiet sind hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
- 2.2 Das eingeschränkte Industriegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- 2.3 Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 1 Abs. 5 i. V. Abs. 9 BauNVO in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 und Gle 2 nicht zulässig.
- 2.4 Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe und die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nach § 1 Abs. 5 i. V. Abs. 9 BauNVO in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 und Gle 2 nicht zulässig.
- 2.5 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie nach § 9 Abs. 3 Nr.2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1 und Gle 2 nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 3.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m bezogen auf Normal Null.
- 3.3 Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe durch Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovolta-

ikanlagen, Fahrstuhlschächte, Glasdächer, Oberlichter und Lichtkuppeln und vergleichbare Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

4. Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiete G_{Ee} 1 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.3 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauGB wird für die eingeschränkte Gewerbegebiete G_{le} 1 und G_{le} 2 eine offene Bauweise mit Begrenzung der Außenmaße der Baukörper auf max. 110 m festgesetzt (abweichende Bauweise).
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Provisorische Gebäude, fliegende Bauten und Holzschuppen sind unzulässig.

5. Schallimmissionsschutz

5.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten (Schallimmissionsgutachten 16-017-01 W. Tasch, 2017)

Fläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	L _{EK} tags 06:00 – 22:00 Uhr	L _{EK} nachts 22:00 – 6:00 Uhr
G _{Ee} 1	62dB(A)	49dB(A)
G _{Ee} 2	62dB(A)	49dB(A)
G _{le} 1	62dB(A)	52dB(A)
G _{le} 2	62dB(A)	52dB(A)

Die Geräuschkontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmkontingente ist im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Stadt Ochsenfurt, Hauptstraße 42, eingesehen werden.

5.2 Schallimmissionsschutz gegen Außenlärm

Im G_{Ee}1 sind die notwendigen Lüftungsfenster von ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen und Büros auf der schallabgewandten Seite (Westseite, Raumsituation) von Gebäuden anzuordnen.

Im G_{le}1, G_{le}2 sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen in schutzbedürftigen Räumen keine zu öffnenden Fenster zulässig. Die Sicherstellung einer notwendigen Raum-Lüftung z. B. mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

6. Geruchsmissionen

- 6.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i. S. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen gegen schädliche Geruchseinwirkungen zu treffen. Insbesondere sind Bereiche, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, nur in Verbin-

dung mit baulichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen (z.B. ausreichend dimensionierte, kontrollierte Lüftungseinrichtungen, Gebäude-Klimaanlagen) zulässig. Alternative Maßnahmen nach dem Stand der Technik sind möglich.

7. Grünordnung

- 7.1 Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf die jeweils geplanten Bau- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschränken.
- 7.2 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen
- 7.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen, Strauchgehölzen, Kleingehölzen, Stauden und Gräser dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- 7.4 Als Neupflanzungen sind Laubbaumreihen, Gehölzgruppen und Hecken zur Randeingrünung der Baugebiete festgesetzt (vgl. Planzeichnung).
- 7.5 Die bestehenden Laubbäume und Hecken auf den privaten Grünflächen (vgl. Plandarstellung) sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 7.6 Bei der Neu-Errichtung von Pkw-Stellplätzen in den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm nach Artenliste (vgl. Ziff. D. 9) anzupflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die entlang der Erschließungsstraßen nach Punkt 8.4 festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind dabei nicht anzurechnen.
- 7.7 Zu verwenden sind standortgerechte, siedlungsverträgliche, ggf. schmalkronige (im Straßenraum) Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (vgl. Ziff. D. 12 Artenliste).
- 7.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
Gehölzflächen:
Laubbaumhochstamm StU 14-16 cm, Heister, 2 xv, 200-225 cm
Sträucher verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm
- 7.9 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Der Stammbereich der Bäume ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.
- 7.10 Für straßenbegleitende Baumpflanzungen beträgt der Pflanzabstand 12 bis 15 m. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind Abhängigkeit von Grundstückszufahrten bis zu 5 m zulässig.
- 7.11 Heckenpflanzungen sind mind. 3-reihig anzulegen. Pflanzabstände für Sträucher und Heister betragen 1,5 x 1,5 m in versetzter Reihe, in artgerechten Gruppen.
- 7.12 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung umzusetzen und fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

8.1 Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Felsenkeller“ werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Flächenumgriff von 0,12 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ausgleichsfläche A1 (Flur Nr. 1824 und 1825 Gemarkung Erlach): Renaturierung des „Birkenbachtals“ anteilig auf ca. 1.200 m² auf der Fläche Nr. 1, Ost, des Ökokontos der Stadt Ochsenfurt

8.2 Es werden folgende Festsetzungen für die Maßnahmenfläche getroffen:

8.2.1 Renaturierung des Birkenbaches, Verlagerung des Birkenbachs in die Mitte der Fläche (dort Mulde), naturnahe Gestaltung; Erhaltung als Wiesental, Herstellung von abschnittsweise bepflanzten Uferrandstreifen von 5 - 10 m Breite, Erhalt schützenswerter Gehölzbestände

8.2.2 Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.

8.2.3 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Stadt Ochsenfurt. Diese beinhaltet eine 1-2 malige jährliche Mahd mit Entfernen des Schnitrguts oder Schafbeweidung, ggf. mit nachmulchen; sowie Unterhaltung der Sträucher.

8.2.4 Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

8.2.5 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

1. Abstandsflächen

1.1 Im Geltungsbereich der „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Felsenkeller“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

2. Dächer und Fassaden

2.1 Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 10° zulässig.

2.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

2.3 Für Dachflächen und Fassaden sind nicht-reflektierende Materialien in matten Farbtönen zulässig. Für die Fassadengestaltung sind nicht-spiegelnde Verglasungen wie z.B. Industrieverglasungen auch als großflächige Elemente zulässig.

2.4 Glasdächer und Dachaufbauten wie Oberlichter und Lichtkuppeln sind zulässig, sofern sie der Belichtung des Gebäudes dienen sind im zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0 m über die Dachfläche hinausragen.

3. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

3.1 Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren sind nur in, an und auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Im GEe 1 sind Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 4.2 Gle 1 und Gle 2 sind Einfriedungen ausschließlich als Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 4.3 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 0,15 cm bodennahe Freiraum auszuführen
- 4.4 Einfriedungen an den Außengrenzen des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft sind auf der der Grundstücksgrenze abgewandten Seite der Bepflanzung zu errichten.

5. Geländeveränderungen

- 5.1 Im GEe1 sind Aufschüttungen talseitig nur bis maximal 0,90 m zulässig; Bezugsgröße ist der niedrigste Geländepunkt am Fahrbahnrand der Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite.
- 5.2 In den Gle1, Gle2 sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2,00 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe zulässig.
- 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:1,5, abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäuden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen, die von der Staatstraße aus sichtbar sind, dürfen ausschließlich den Firmennamen oder das Firmenlogo enthalten. Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden können.
- 6.4 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

7. Mindestgrundstücksgröße

- 7.1 Im GEe1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

8. Stellplätze

- 8.1 Die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind vom Grundstückseigentümer in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück nach zuweisen. Es gelten Art. 47 BayBO in Verbindung mit der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8.2 Private Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

D. Textliche Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden.

- 1.3 Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist - soweit möglich - zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen an ansässige Landwirte abzugeben.

2. Altlastenkataster

- 2.1 Im gekennzeichneten Bereich sind Einträge im Altlastenkataster des Landkreises Würzburg (# 67900755) verzeichnet. (vgl. Kap. 4.8.1 der Begründung).
- 2.2 Aushubmaterial im Bereich der Altlastenflächen ist unter Beachtung des Abfallrechts und unter fachgutachterlicher Aufsicht zu separieren und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.
- 2.3 Die „Detailerkundung der ehem. Hausmülldeponie Ochsenfurt-Goßmannsdorf "Am Felsenkeller" Fl.Nr. 586, 588, 589, 590, Gemarkung Goßmannsdorf - Teilfläche Zufahrt" wurde durchgeführt. Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder 8 des BBodSchG (Sanierungs- bzw. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

3. Entwässerung

- 3.1 Die Entwässerung der bereits bebauten Gewerbegebiete Gle1, Gle2 sowie der Straße „Am Felsenkeller“ erfolgt im Mischsystem.
- 3.2 Die Entwässerungssatzung der Stadt Ochsenfurt ist zu beachten.
- 3.3 Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen. Dabei ist vom Antragsteller zu erklären, dass die gesetzlichen Vorgaben der NWFrei, der TrenOG und TrenGW beachtet wurden.
- 3.4 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.
- 3.5 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Ochsenfurt.
- 3.6 Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt in diesem Fall nicht.

4. Schall-Immissionsschutz

- 4.1 Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Büros...) sind gesunde Wohn- und 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 Schallimmissionsgutachten 16-017-04 des Sachverständigen Büros W. Tasch, Würzburg aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Ochsenfurt, Hauptstraße 42, eingesehen werden.

5. Denkmalschutz

- 5.1 Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

6. Artenschutz

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG:

- 6.1 Beginn von Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden, Gehölzrodungen, Wegebau etc.) nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Mitte September bis Ende Februar oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Arten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG
- 6.2 Gehölzfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG S. 2 bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- 6.3 Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien (siehe SCHMID et al. 2012).
- 6.4 Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Nachtzeiten, um Störungen von brütenden Vögeln im unmittelbaren Umfeld zu vermeiden.

7. Bepflanzung

- 7.1 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).
- 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 7.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ oder FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

8. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

9. Hinweise zur Pflanzenverwendung und zur Gestaltung der Ausgleichsflächen

Geeignete Gehölze für öffentliche Grünflächen und Baugrundstücke, z.B.

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde

Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa div. spec.	Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ortstypische Obstbaumhochstämme

auch als Wildformen und in Sorten

Apfel	Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette
Birne	Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne
Zwetschge	Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Walnuss	

Klein- und schmalkronige Laubbaumhochstämme zur Verwendung entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen, z.B.

Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide

Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Vogelbeere
Speierling

Laubbäume – Säulenformen

Acer platanoides ‚Columnare‘
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘

Säulen-Spitzahorn
Säulen-Hainbuche
Säulen-Hainbuche
Säulen-Eberesche

autochthones Saatgut für die Wiesenansaat

RSM 8.1 regio / Regiomischung Grundmischung (Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland), Typ Salbei Glatthafer-Wiese

ENTWURF