



### Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO...
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Nebengebäude, Garagen und Carports
In WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig...
4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
4.1 Dachdeckung / Dachgestaltung
4.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
4.4 Fassadengestaltung
5. Einfriedigungen

- 8.2 Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten
Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind außerhalb der zu erhaltenden Baumbestände anzulegen.
8.3 Pflanzenverwendung
Artenwahl: Zu verwenden sind standortgerechte, stadverträgliche Laubgehölze...
8.4 Fertigstellung
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung abgeschlossen sein.
9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BauBO werden für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

### 5. Abwasserentsorgung

Für das WA 1,1 ist eine Hebeanlage für das Abwasser erforderlich.

### 6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

### 7. Starkniederschläge

Es wird empfohlen, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Stürke Regen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann.

### 8. Hinweise zur Pflanzenverwendung

- Geholze für den Straßenraum und Erschließungsbereiche
Im Straßenraum und auf privaten Grünflächen dürfen auch Pflanzen aus anderen Klimazonen und Anzuchtgebieten zur Verwendung kommen.
Baumarten: Winterlinde, Spitzahorn, Hanbuiche, Wildbirne, Wildpappel, Zierkirsche, etc.

### Straucharten

- Felsenbirne, Kornelkirsche, Berberitze, Pfaffenhütchen, Roter Hirtengelb, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball, etc.

### Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

- Selbstklimmer: Efeu, Wilder Wein, Parthenocissus, etc.
Schlinger: Rankhülle, Kletterrosen, Waldrebe, etc.

### Pflanzenqualitäten

- Laubbau-Hochstämme (3xv, StU 14-16) und Heister (2xv, 125-150 cm / 150-200 cm)
Sträucher (vStr, 3-5 Tr, 40-60 cm / 60-100 cm), bevorzugt fruchttragende Arten

### 15. Ökologische Baubegleitung

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ zu beschließen.

### Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gestrichelte Linie)
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
Baugrenze (blaue Linie)
2 Wo maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4)
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ (z.B. 0,8)
max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II)
max. zulässige Gebäudeoberkante in m üNN, maßgeblich ist die Oberkante der Dachhaut (z.B. GbOK=217,00 m üNN)
zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude
offene Bauweise
Flächen für Garagen und Carports
öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: Fußweg
private Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung: privater Fußweg

### Zeichnerische Hinweise

- Straßenbegrenzungslinie (gestrichelte Linie)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (gestrichelte Linie)
bestehende Grundstücksgrenze (durchgezogene Linie)
bestehende Flurnummern (z.B. 2435)
bestehende Hauptgebäude (schraffiert)
bestehende Nebengebäude (schraffiert)
bestehende Friedhofsmauer (gestrichelte Linie)
vorgeschlagene Bebauung (gestrichelte Linie)
entfallende Bebauung (gestrichelte Linie mit Kreuz)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (gestrichelte Linie)
Höhenlinie (gestrichelte Linie)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (gestrichelte Linie)
öffentlicher Fußweg /Treppenaufgang von Norden (gestrichelte Linie)
vorhandene Birke in Fortsetzung der Birkenreihe (Kreis)
Rechtskräftiger Bebauungsplan Sondergebiet "Dr. Martin-Luther-Straße/Kniebreche" (gestrichelte Linie)

CEF-Maßnahmen zum Erhalt der dauerhaften ökologischen Funktion sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden zum Entwurf ergänzt.

### Textliche Hinweise

- 1. Regenwasserbewirtschaftung
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern...
2. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 BayDSchG)
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
3. Leitungen
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten.
4. Wasserversorgung
Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes sind in allen Wohngebäuden Haus eigene Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

### Verfahrensvermerk

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom...
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom...
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom...
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom... bis einschließlich... öffentlich ausgestellt.
6. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom... den Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom... als Satzung beschlossen.

- 7. Ausgefertigt: Ochsenfurt, den...
P. Juks, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ wurde am... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.
P. Juks, 1. Bürgermeister (Siegel)
Ochsenfurt, den...
P. Juks, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Ochsenfurt
Bebauungsplan "Dümmersberger Pfad"
Gemarkung Ochsenfurt
VORENTWURF
M 1:1.000
aufgestellt: 16.11.2023
gearbeitet: Seifert, Hansmann
gezeichnet: Seifert, Hansmann
geprüft: Wegner, Rentsch
WEGNER
STADTPLANUNG
arc.grün