



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- WA 1.2 III
Allgemeines Wohngebiet
Baugrenze
maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Gebäudeoberkante in m üNN
zulässige Dachformen für Haupt- und Neben-gebäude
offene Bauweise
Flächen für offene Stellplätze
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
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummern
bestehende Hauptgebäude
bestehende Nebengebäude
bestehende Friedhofsmauer
vorgeschlagene Bebauung
enfaltende Bebauung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhelinie
öffentlicher Fußweg /Treppenaufgang von Norden
vorhandene Birke in Fortsetzung der Birkenreihe
aufstellfläche Mülltonnen
Rechtskräftiger Bebauungsplan Sondergebiet "Dr. Martin-Luther-Straße/Kniebreche"

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, welches sich aus 2 Teilgebieten (WA1 und WA2) zusammensetzt.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
3. Nebengebäude, Garagen und Carports
4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
4.1. Dachendeckung / Dachgestaltung
4.2. Dachbegrenzung
4.3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
4.4. Fassadengestaltung
4.5. Einfriedigungen
5. Einfriedigungen

8.2 Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten
8.3 Pflanzenverwendung
9. Nicht überbaute Grundstücksflächen
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
11. Vorkehrungen zum Artenschutz
12. Immissionschutz
13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
14. Regenwasserbewirtschaftung
15. Bodenfunde
16. Leitungen
17. Wasserversorgung
18. Abwasserentsorgung
19. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz
20. Hinweise zur Pflanzenverwendung

1 A Ausgleichsfläche

- Herstellen eines artenreichen Extensivgrünlands durch Ansaat oder Aufwertung durch streifenweise Einbringung von autochthonem
- Anpflanzung von 20 hochstammigen Obstbäumen
- Erhalt des Gehölzbestandes
- Pflege
- Grünland: 1 bis 2-schürigeMaid mit Abräumen des Mahdguts

Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Stadt Ochsenfurt.

11. Vorkehrungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG...
1 V Bauzeilbeschränkung
2 V Bauzeilbeschränkung
3 A_CEF Ersatzhabitate für Vogelarten

4 A_CEF Pro entfallendem Höhlenbaum

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) und zur Sicherung der ökologischen Funktion sind so zeitlig vor Baubeginn...

Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung (UBB) festgesetzt.

12. Immissionschutz
13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
14. Regenwasserbewirtschaftung
15. Bodenfunde
16. Leitungen
17. Wasserversorgung
18. Abwasserentsorgung
19. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz
20. Hinweise zur Pflanzenverwendung

9. Durchführung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen

Für die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der (vorgesehenen) artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs...

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 15.11.2023 hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden.
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 16.11.2023 hat mit Schreiben vom 22.01.2024 bis zum 04.03.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ in der Fassung vom 07.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht.
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.

Ochsenfurt, den (Siegel) (P. Juks, 1. Bürgermeister)
Ochsenfurt, den (Siegel) (P. Juks, 1. Bürgermeister)
Ochsenfurt, den (Siegel) (P. Juks, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von:
BauGB - Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674,677) geändert worden ist.
BauNVO - Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BayBO - Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVLBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
PlanZV - Planzielverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stadt Ochsenfurt
Bebauungsplan "Dümmersberger Pfad"
Gemarkung Ochsenfurt
ENTWURF
M 1:1.000
aufgestellt: 16.11.2023
bearbeitet: Seifert, Hansmann
geändert: 07.05.2024
WEGNER
STADTPLANUNG
arc.grün