

Stadt Ochsenfurt: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zentralschule"



Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich der 4. Änderung
- Baugrenze
- Baulinie
- Flächen für Carports
- Flächen für Bahnanlagen
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- III** bspw. maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- GH 18,25 m** bspw. maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- WH 9,5 m** bspw. maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- GRZ 0,6** bspw. maximal zulässige Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Pflanzgebot Laubbaum, nicht lagegebunden
- Geltungsbereich "Zentralschule"
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurnummer
- bestehende Gebäude
- Baudenkmal
- Abriss
- bspw. Bemaßung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Es wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt.
 Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig:
- Autoteile und Autozubehör
 - Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Boote und Zubehör
 - Campingartikel
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen
 - Leuchten und Zubehör
 - Möbel, Küchen
 - Zoartikel, Tiere

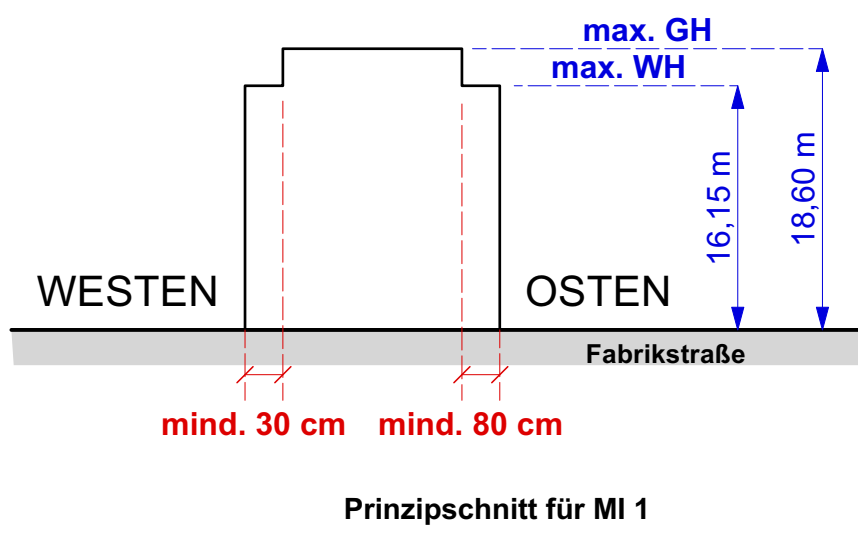
Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten sind ausnahmsweise zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.
 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig.
 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im MI 1 sind Gemeinschaftsunterkünfte und Unterbringungshome nicht zulässig.
 Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im MI 2 ist eine Wohnnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Auf den Flächen für Bahnanlagen sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB alle Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
Im MI 1 und MI 1a gilt:
 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und der Oberkante des Gehwegs der Fabrikstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante und der Oberkante des Gehwegs Fabrikstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
 Im MI 1 sind gemäß Ziffer 4 zurückgesetzte Außenwände bis zur Höhe der zulässigen Gesamthöhe zulässig.



Im MI 2 gilt:
 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der aufgehende Wand mit der Dachhaut und der Oberkante des Gehwegs der Marktbreiter Straße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante und der Oberkante des Gehwegs Marktbreiter Straße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
Im Bereich der Flächen für Bahnanlagen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe als Maß zwischen der Gebäudeoberkante (First) und dem natürlichen Gelände beträgt 11,50 m

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
 Im MI 1 sind Carports ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 Im MI 1a und MI 2 sowie im Bereich der Flächen für Bahnanlagen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

- 4. Örtliche Bauvorschriften, Stellplätze**
 Im MI 1 ist die Außenwand des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses:
- nach Norden und Süden um mind. 1,0 m,
 - nach Osten um mind. 0,8 m,
 - nach Westen um mind. 0,3 m zurückzusetzen.
- Vor Treppenhäusern und Aufzügen sowie bei bereits zurückgesetzten Außenwänden ist ein Zurücksetzen nicht erforderlich.
 Im MI 1 und MI 1a sind je Wohneinheit mit bis zu 65 m² Wohnfläche (ohne Anrechnung von Balkonen und Terrassen) 1 Stellplatz und je Wohneinheit mit über 65 m² Wohnfläche (ohne Anrechnung von Balkonen und Terrassen) 2 Stellplätze herzustellen.

- 5. Grünordnung**
5.1 Begrünung und Bepflanzung
 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu pflegen.
 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die durch zeichnerische Festsetzung festgelegten Bäume (Pflanzgebote) werden hierbei angerechnet.
 Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt: Laubbaumhochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 - 18 cm.
 Die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Parkplätze sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahnen zu schützen.
 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.
 Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser aufnehmen zu lassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasser-durchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.
 Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist alternativ auch über die belebten Bodenschichten zulässig.
 Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.
 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.
 Auch reine Folienabdeckungen zur Überdeckung der Bodenoberfläche sind unzulässig.

6. Artenschutz
 Die Baufeldfreimachung sowie die Entfernung der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Sollten Baumhöhlen oder Spaltenbäume betroffen sein, die als Quartier von Fledermäusen oder als Brutstätte von Vögeln genutzt werden, so ist in direktem räumlichen Zusammenhang für Ersatz in Form von Fledermauskästen oder Nistkästen zu sorgen.

7. Immissionsschutz
 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 auszulegen. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" können die ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen der Schallimmissionsprognose X1365.001.01.001 vom 20.01.2020 (Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg) herangezogen werden.
 Im MI 2 sind Fenster von Aufenthaltsräumen und anderen schützbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
 Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern und Denkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Anlauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 2. Verkehrslärm**
 Gegen den Straßenbauträger kann kein Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer sowohl von der Bundesstraße B 13 als auch von der Staatsstraße St 2418 (Südtangente) ausgehender Emissionen geltend gemacht werden.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Zentralschule beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis zum stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zentralschule“ 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 Bebauungsplanänderung 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 4. Änderung des Bebauungsplans „Zentralschule“ 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 zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Zentralschule“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zentralschule“ 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

Rechtliche Hinweise

- Kartengrundlage**
 ©Bayerische Vermessungsverwaltung April 2020
- 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- PlanZV Planzeichenverordnung 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

4. Änderung Bebauungsplan "Zentralschule", Gemarkung Ochsenfurt

ENTWURF M 1 : 1.000 aufgestellt 15.04.2019 geändert 10.03.2020 09.11.2021		bearbeitet: Wegner gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG		Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de