

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail: j.pauluhn@stadt-ochsenfurt.de

Stadt Ochsenfurt
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Juks
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2020-13
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-90-5425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 512

Würzburg, 23.07.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt;
Bebauungsplan "Zeubelried III, Eichenweg" i.d.F. vom 10.03.2020
beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Anlagen: überzählige Plansätze

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg ergänzt seine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren vom 20.07.2020 nachstehend um die Beurteilung des Regelungsinhalts aus **bauplanungsrechtlich-technischer** Sicht:

Allgemein:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Zeubelried III – Eichenweg“ schießt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zeubelried“ an. Es soll ein „WA“ (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es wird gebeten, zu prüfen ob ein „WA“ an dieser Stelle möglich ist. Auf die Stellungnahme des FB Immissionsschutzes wird verwiesen.

Zu den einzelnen Festsetzungen:

1. Es wird gebeten, noch die entsprechende Fassung der BauNVO bezüglich § 4 BauNVO anzugeben.
2. Bezüglich Ziffer 2.1 wird empfohlen festzusetzen „Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m zulässig, Aufschüttungen bis maximal 1,50 m, Stützmauern bis maximal 2,00 m“.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

3. Gemäß Ziffer 2.2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es wird gebeten, hierfür die entsprechenden Planzeichen nach PlanZV zu verwenden. Des Weiteren wird empfohlen, ggf. entsprechende Festsetzungen bezüglich einer Doppelhausbebauung zu treffen.
4. Unter Ziffer 2.3.1 ist die Bezeichnung „Gesamthöhe“ gewählt, unter Ziffer 2.3.3 ist die Bezeichnung „Firsthöhe“ gewählt. Es wird empfohlen, die Bezeichnungen aufeinander abzustimmen.
5. Gemäß Ziffer 2.3.3 ist in einer Skizze der jeweilige „Bezugspunkt“ dargestellt. Es wird gebeten, diese Bezugspunkte ebenfalls in der Zeichnung des Bebauungsplanes darzustellen und entsprechend zu vermaßen, damit jeder Planer weiß welcher Punkt genau der „Bezugspunkt“ ist.
6. In der textlichen Festsetzung ist als Bezugspunkt die Oberkante Gehweg/Straße angegeben, in der zeichnerischen Skizze diesbezüglich ist angegeben „von OK Gelände“, was ein Widerspruch ist. Um entsprechende Klarstellung wird gebeten.
7. Unter Ziffer 5.3 ist ein Stauraum 5 m festgesetzt. Da gemäß GaStellV nur ein Stauraum von 3 m erforderlich ist, wird gebeten zu prüfen ob tatsächlich an den 5 m festgehalten werden soll, insbesondere da die Erfahrung gezeigt hat, dass hiervon häufig Befreiungen erteilt werden.
8. Unter Ziffer 7.1 ist festgesetzt, dass Höhenunterschiede aufgrund des Ausbaus der Erschließungsanlagen durch Böschungen auf dem Baugrundstück zu dulden sind. Hierfür sind gemäß § 9 Nr. 26 BauGB die Böschungsflächen gemäß PlanZV im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.
9. Bezüglich Ziffer 8. wird empfohlen „Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren an Dachflächen“ zu ergänzen.
10. Bezüglich Ziffer 11.1 wird empfohlen, den Begriff „öffentlichen Grünflächen“ aus der Festsetzung herauszunehmen, da im Bebauungsplanentwurf keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind.
11. Bezüglich Ziffer 11.2 wird empfohlen, den Begriff „Wegen“ ebenfalls aus der Festsetzung herauszunehmen, da im Bebauungsplanentwurf keine Wege festgesetzt sind.
12. Es wird empfohlen, noch eine Festsetzung mit aufzunehmen, dass Stützmauern gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Anmerkung: Der in der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Schreibens vom 20.07.0220 angesprochene und geplante Lagerplatz auf Fl.Nr. 1708 Gemarkung Zeubelried ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Der Bauherr wurde dazu informiert.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl