



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet
- Dorfgebiet
- Baugrenzen
- abweichende Bauweise
- GH_{max} = 14 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
- Schallemissionskontingente
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche: Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für die Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeindegrünung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Einzelbäumen
- Pflanzung von Hecken
- Pflanzung von Einzelbäumen

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehendes Flurstück mit Flurnummer
- geplantes Wasserschutzgebiet
- Bodendenkmal
- Bahnlinie Streutalbahn
- Bauverbots- / Baubeschränkungszone

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Gewerbegebiet
 Festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
- In den Gebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2 und GE 5 sind nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Ostheimer Liste zulässig. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Satz 3 in den Gebieten GE 2 und GE 5.
- Für die bestehenden, bereits genehmigten Wohngebäude auf den Flurstücken 2438/1 und 2443 sind gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO (Erweiterter Bestandsschutz, Fremdkörperfestsetzung) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig.
- 1.2 Mischgebiet**
 Festgesetzt wird Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 5 Satz 3 im Gebiet MD 2. Es sind nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Ostheimer Liste zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen natürlichem Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Gelände an der talseitigen Außenwand. Oberer Bezugspunkt ist die obere Kante des Firses bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes.
- Unterirdische Geschosse sind bis zu einer Gebäudeunterkante von 4,0 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von bis zu 70 m. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
4.1 Ausgleichsflächen
 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen
 - auf Fl.Nr. 2445 der Gemarkung Ostheim mit 1.878 m²,
 - auf Fl.Nr. 2433 der Gemarkung Ostheim mit 3.778 m²,
 - auf Fl.Nr. 2423 der Gemarkung Ostheim mit 1.916 m²
- werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 7.572 m² zugeordnet. Dort sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Einzelbaumplantagen von Wildobst- oder Obstbaumhochstämmen mit einem Abstand von ca. 10 m zueinander gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (siehe Festsetzung 4.2),
 - Pflanzung von dreireihigen Heckenabschnitten mit standortheimischen Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (siehe Festsetzung 4.3)
 - Einsatz mit einer Landschaftsrassenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung). Diese wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich.
 - Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.
- 4.2 Pflanzvorschlagsliste A (Baumpflanzungen):**
 Pflanzgröße und –qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 – 12)
 Walnuss Juglans regia
 Prunus avium
 Wild-Birne Pyrus communis
 Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Mehlbeere Sorbus aria
 Elsbeere Sorbus torminalis
 sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch

4.3 Pflanzenvorschlagsliste B (Landschaftshecken):

- Für die dreireihige Landschaftshecke werden heimische Straucharten (Pflanzgröße und –qualität: Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 bzw. 100 – 125), die mit einem Pflanzraster von ca. 1 m Abstand der Reihen sowie ca. 1,5 m Abstand in der Reihe gepflanzt werden.
- Pflanzgröße und –qualität:
 Laubbäume II. Ordnung: Heister, 2 x v., 150 -200:
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Mehlbeere Sorbus aria
- Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60 – 100
 Hasel Corylus avellana
 Kornekirsche Cornus mas
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Hartrieel Cornus sanguinea
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Liguster Ligustrum vulgare
 Schlehe Prunus spinosa
 Hunds-Rose Rosa canina
 Weinrose Rosa rubiginosa
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana

4.4 Weitere Ausgleichsmaßnahmen
 Dem Bebauungsplan werden weiterhin 16.672 m² vom Okokonto der Stadt Ostheim v.d. Rhön als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhalt von Einzelbäumen
 Die Straßenbäume an der Ludwig-Jahn-Straße und an der Straße „Unter der Bändt“ werden als zum Erhalt festgesetzt. Diese sind während Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sowie Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm sind durch unverzügliche Nachpflanzung standortgerechter Laubbäume 1. Ordnung innerhalb des betroffenen Areals zu ersetzen.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Maßnahmen zur Durchgrünung

- 6.1 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Stückzahlbindung auf Privatgrund**
 Je angefangene 500 m² neu bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbau II. Ordnung ohne Standortbindung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste C anzupflanzen. Der Standort kann innerhalb des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände frei gewählt werden.
- Pflanzvorschlagsliste C (Baumpflanzungen im Privatbereich):**
 Pflanzgröße und –qualität: Hochstämme, 3 x v. (STU 12 – 14)
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Mehlbeere Sorbus aria
 Walnuß Juglans regia
 sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch
 Die Pflanzangebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

6.2 Pflanzqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

7. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und auf den Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen (Bezug) spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen. Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin errichteten Größe zu verlangen.

8. Bodenschutz
 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

9. Artenschutz

Die Reinigung von Gehäusen im Winterhalbjahr nach § 39 BNatSchG
 Fällung aller Bäume und Gehölze zeitlich beschränkt im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

9.2 Beeinträchtigung bodenbrütender Vogelarten

Eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls der Beginn der Bodenarbeiten innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Mitte Juli liegen soll, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden oder der Nachweis erbracht werden, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten (z.B. durch Einhalten einer Schwarzbrache von Anfang März bis Baubeginn oder einer Kontrolle vor Baubeginn).

9.3 Artenschutzrecht allgemein
 Beim Abbruch von Gebäuden ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel (v.a. Eulen) und entsprechende artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 ff BNatSchG ausgeschlossen werden können.

10. Ausgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen einschl. Baugruben für die Herstellung von Fundamenten und unterirdischen Geschossen sind bis zu einer Tiefe von bis zu 4,0 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Das gilt auch für Anlagen zur Wärme Gewinnung.

11. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

11.1 In den Gebieten GE 2, GE 3 und GE 5 sind Anlagen zur Versickerung aus auf den befestigten Flächen des Grundstücks anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge nicht zulässig.

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 wasserunfähig zu belassen 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:

11.2 In den Gebieten MD 1, GE 1.1, GE 1.2, GE 4.1 und GE 4.2 sind Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wasserbundene Beläge, sog. Okopflaster) zu befestigen. 11.3 Der Umfang der befestigten Flächen ist auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

11.4 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. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. 11.5 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetrufe nicht zulässig.

11.6 Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

12. Immissionschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

	LEK tags	LEK nachts in dB(A)
GE 1.1	58	43
GE 1.2	63	48
GE 2	62	47
GE 3	62	47
GE 4.1	58	43
GE 4.2	63	48
GE 5	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontingente ist in den Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren zu führen.

Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
 Art. 8 Abs. 1 DSchG
 "Vor Bodendenkmälern auffindend ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."
 Art. 8 Abs. 2 DSchG
 "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

2. Schutz von Mutterboden, Bodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist gem. § 202 BauGB der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden. Die Bodenmieten sollten nicht befallen werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3. Leitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

4. Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der gründerischen Festsetzungen und insbesondere die Standort- und die Anzahl der festgesetzten Einzelbäume nachgewiesen und insbesondere in Maßstab mindestens 1 : 200.

5. Grundwasser, geplantes Wasserschutzgebiet

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grundwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserentnahmen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Das Gebiet des Bebauungsplans „Ostheim Süd - Teil 1“ liegt in der Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebietes. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gelten unmittelbar.

6. Kreisstraße NES 35

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Bauliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, das Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

7. Flugplatz

Baukräne für Vorhaben im Plangebiet benötigen bei geringerem Abstand zum Flugplatzbezugs punkt als 1,5 km und gleichzeitig größerer Höhe als 30 m über Grund eine luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 17, 13, 15 Luftverkehrsgesetz. Die Lage des Flughafenbezugs punktes ist definiert mit der Koordinate 50°26'59"N 10°15'14"E (WGS 84).

Verfahrensvermerke

- 1) Der Stadtrat der SStad Ostheim v.d.Rhön hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 31.07.2018 die Aufstellung der des Bebauungsplanes "Ostheim Süd - Teil 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 beteiligt.
- 3) Der Vorentwurf in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 öffentlich ausgelegt
- 4) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 21.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt.
- 5) Der Entwurf in der Fassung vom 21.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Ostheim v.d.Rhön hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
- 7) Ausgefertigt

Ostheim v.d.Rhön, den
 (Siegel)
 (S. Malzer, 1. Bürgermeister)

8) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Ostheim v.d.Rhön, den

(Siegel)
 (S. Malzer, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

- Rechtsgrundlagen
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen
 BauGB Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 BayBO Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
 PlanZV i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadt Ostheim v.d.Rhön	
Bebauungsplan "Ostheim Süd - Teil 1" mit integriertem Gründungsplan	
M 1:2.000	
aufgestellt: 11.05.2021 geändert: 21.03.2023 redaktionell geändert: 16.06.2023	bearbeitet: Klose / Wegner gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiegartenstraße 4c 97209 Veilschönheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen Tel. 0971/198769 Fax 0971/2492 info@planungsuaero-glanz.de