



# VARIANTE 1



# VARIANTE 2

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

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet
- Dorfgebiet
- Baugrenzen
- abweichende Bauweise
- $GH_{max} = 14\text{ m}$  maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- $0,6$  maximal zulässige Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche: Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für die Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingerüstung
- 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

### Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 Gewerbegebiet**  
Festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 sind nicht zulässig.
    - In den Gebieten GE 1, 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 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.
    - In den Gebieten GE 2, GE 3 und GE 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine wassergefährdenden Stoffe nach § 62 Abs. 1 WHG hergestellt, verarbeitet, umgewandelt, umgesetzt oder gelagert werden. Abwasserbehandlungsanlagen sind nicht zulässig.
    - 1.2 Mischgebiet**  
Festgesetzt wird Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.
    - Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Satz 9 sind nicht zulässig. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 5 Satz 3 im Gebiet MD 2. Es sind nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Ostheimer Liste zulässig.
    - In dem Gebiet MD 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine wassergefährdenden Stoffe nach § 62 Abs. 1 WHG hergestellt, verarbeitet, umgewandelt, umgesetzt oder gelagert werden. Abwasserbehandlungsanlagen sind nicht 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 tatsächlichen Außenwand. Oberer Bezugspunkt ist die obere Kante des Firstes bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes.  
Unterrirdische 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 Baukörperhöhe von bis zu 7,0 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 m<sup>2</sup>,
      - auf Fl.Nr. 2433 der Gemarkung Ostheim mit 3.778 m<sup>2</sup> und
      - auf Fl.Nr. 2412 der Gemarkung Ostheim mit 1.125 m<sup>2</sup>
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 8.697 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Dort sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
      - Einzelbaumpflanzungen von Wildobst- oder Obstbaumhochstämmen mit einem Abstand von ca. 10 m zueinander gemäß Pflanzenvorschlagsliste A
      - (siehe Festsetzung 4.2)
      - Pflanzung von dreieiligen Heckenabschnitten mit standortheimischen Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzenvorschlagsliste B
      - (siehe Festsetzung 4.3)
      - Einsatz mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung). Diese wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich.
      - Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.
    - 4.2 Pflanzvorgeschlagsliste A (Baumpflanzungen)**  
Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 – 12)  
Weißdorn Juglans regia  
Walnuss Prunus avium  
Vogel-Kirsche Prunus communis  
Wild-Birne Sorbus aucuparia  
Mehlbeere Sorbus aria  
Elsbeere Sorbus torminalis  
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch
    - 4.3 Pflanzvorgeschlagsliste B (Landschaftshecken)**  
Für die dreieilige 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  
Kornelkirsche Cornus mas  
Weißdorn Crataegus monogyna  
Hartnagel Cornus sanguinea  
Pfaffenhütchen Elyonurus europaeus  
Liguster Ligustrum vulgare  
Schlehe Prunus spinosa  
Hunds-Rose Prunus canina  
Weinrose Rosa rubiginosa  
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
  - 4.4 Weitere Ausgleichsmaßnahmen**  
Dem Bebauungsplan werden weiterhin 14,147 m<sup>2</sup> 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 Bünde“ 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 Verkehrsicherung entfernt werden müssen, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm sind durch unverzügliche Nachpflanzung standortgerechter Laubbäume I. 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 Stockabbindung auf Privatgrund**  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> neu bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung ohne Standortbindung gemäß nachfolgender Pflanzvorgeschlagsliste C anzupflanzen. Der Standort kann innerhalb des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände frei gewählt werden.  
**Pflanzvorgeschlagsliste 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 Pflanzgöte 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 Baumschüpfplanzen DIN 18916.
  - 7. Volzugsfrist und Erhaltungsgebot**  
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaiten 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 Ansaiten 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 erreichten 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**
  - 9.1 Rüdung von Gehölzen 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 Niststandorte 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 Abruch von Gebäuden ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob eine Nutzung der Gebäude durch Fledermause oder Vögel (v.a. Eulen) und entsprechende artenschutzrechtliche Talbestände 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 Wärmegewinnung.
- 11. Gestaltung und Bepflanzung der unbearbeiteten Flächen der bebauten Grundstücke**
  - 11.1 In den Gebieten MD 2, GE 3 und GE 5 sind Anlagen zur Versickerung des 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 wasserarmhaltig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen sind, soweit dies die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
  - 11.2 In den Gebieten MD 1, GE 1 und GE 4 sind Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports mit wasserundurchlässigen offenergeporgten Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, ggf. Ökopflaster) 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 vielfältiger Bodenschicht gartenrechtlich 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.

Ostheimer Liste	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>	Badeinrichtung
Blumen, Straußblumen	Bauelemente
Drogengewaren	Baumstoffe
Getränke	Bodenbeläge
Kosmetik	Boote und Zubehör
Lebensmittelhandwerk	Brennstoffe
Nahrungs-, Genussmittel	Briefmarken
Papier- und Schreibwaren	Büromöbel
Pharmazeutika	Camperartikel
Reformwaren	Düngemittel
Schulbedarf, Schreibwaren	Elektronikartikel
Tabakwaren	Erde
Textilien	Feinmechanik, Erzeugnisse
Waren	Fenster
Wasser- und Putzmittel	Fliesen
Werkzeuge	Gartenartikel, -bedarf
Zeitschriften	Gartenhäuser
<b>Sonstige Zentrenrelevante Sortimente</b>	Gitter
Arbeitskleidung und -schuhe (für Außenbereich)	Glas
Baby- und Kinderbekleidung	Herde und Ofen
Bastelartikel	Holz, Holzmaterialien
Belichtungskörper	Installationenmaterial
Bekleidung, Textilien	Kfz und Zubehör
Beschläge	Kleinleuchten, Babybedarf
Betten	Kolle
Bücher	Matratzen
Computer und Zubehör	Markisen
Eisenwaren	Markisen/Erzeugnisse
Elektronikartikel	Möbel
Elektrowaren (kleinteilig)	Motorräder
Fahrräder und Zubehör	Nähmaschinen
Farben, Lacke	Naturholz
Fotogeräte, Fotowaren	Pflanzen, Stauden
Garten- und Zubehör	Reifen
Geschirrkasten	Reifenbedarf
Handy und Zubehör	Rolläden
Haushaltswaren	Rollen
Haus-, Heimtextilien	Sanitärerzeugnisse
Holz- und Stahlwaren	Sportgeräte (großteilig)
Hörgeräte	Teppiche
Keramik	Textilien - Auslegeware
Küchen	Tiere und Zubehör
Kunstgewerbe	Türen
Kürschnerwaren	Waffen, Jagd- und Angelbedarf
Kurzwaren, Handarbeiten	Zäune
Leder-, Galanteriewaren	
Leidertekleidung	
Moderwaren	
Musikalienhandel	
Nähzubehör	
Oberteilung	
Optische Erzeugnisse	
Ortspläne	
Porzellan	
Schmuck	
Schuhe	
Silberwaren	
Spielwaren	
Sportartikel (kleinteilig)	
Sportbekleidung	
Stoffe und sonstige Artikel	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Videogeräte, HiFi-Geräte	
Wäsche	
Werkzeuge	
Wolle	

### Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz**  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
"Der Bodendenkmaler befindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 der 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**  
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 sollen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen.
- 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. Freiflächen-gestaltungsplan**  
Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungserteilung ist ein Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der gründerischen Festsetzungen und insbesondere die Standort- und die Anzahl der festgesetzten Einzelbäume nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mindestens 1 : 200).

### Verfahrensvermerk

- 1) Der Stadtrat der Stadt Ostheim v.d. Rhön hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufteilung der des Bebauungsplanes "Ostheim Süd - Teil 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 3) Der Vorentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- 4) Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- 6) Die Stadt Ostheim v.d. Rhön hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 7) Aufgefertigt  
Ostheim v.d. Rhön, den .....

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

(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 07.07.2017 (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)

**WEGNER**  
STADTPLANUNG

**Miriam Glanz**  
Landschaftsarchitektin

Bertram Wegner  
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
Tiegarthenstraße 4c 97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderäsen 23 97618 Leutershausen  
Tel. 09771/98769 Fax 09771/2492  
info@planungsbuero-glanz.de

**Stadt Ostheim v.d. Rhön**  
Bebauungsplan "Ostheim Süd - Teil 1" mit integriertem Grünordnungsplan

**VORENTWURF**  
M 1:2.000

aufgestellt: 11.05.2021  
geändert:

bearbeitet: Klose / Wegner  
gezeichnet: Klose  
geprüft: Wegner

Bertram Wegner  
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
Tiegarthenstraße 4c 97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderäsen 23 97618 Leutershausen  
Tel. 09771/98769 Fax 09771/2492  
info@planungsbuero-glanz.de