

**Stadt Obernburg**

# **Bebauungsplan „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**September 2023**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

# **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Sonstiges Sondergebiet „Verwaltung“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet „Verwaltung“ dient der Unterbringung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes und ergänzenden baulichen Anlagen.

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Büroräume,
- Sozial- und Aufenthaltsräume,
- Sanitär- und Technikräume,
- Hausmeisterwerkstatt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR<sub>max</sub>) für die Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch den Planeinschrieb bestimmt

Die zulässige Grundfläche für Gebäude wird mit 1.320 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird mit 1700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die Größe der zulässigen Geschossfläche (GF<sub>max</sub>) für die baulichen Anlagen nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird durch den Planeinschrieb bestimmt.

### **2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

### **2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe wird per Planeinschrieb festgesetzt.

### **2.5 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 BayBO zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Maß zulässig.

#### 4. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind in diesen Flächen nicht zulässig.

#### 5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmerzeugende Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Die Wärmepumpe ist nach dem aktuellen Stand der Technik auszulegen. Sie ist so zu entkoppeln, dass es zu keiner tieffrequenten Schallausbreitung kommt.

Die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) sind zu beachten.

Die Beurteilungspegel der vom Betrieb ausgehenden Geräusche, einschließlich des Park- und Lieferverkehrs, dürfen die in der TA Lärm unter Ziffer 6.12 festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Allgemeines Wohngebiet:	tagsüber (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)	40 dB(A)
Mischgebiet	tagsüber (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	60 dB8A)
	Nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)	45 dB(A)

#### 6. **Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Die Dachflächen von Neubauten sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf den mit „Überdachung mit Photovoltaikanlagen“ gekennzeichneten Stellplätzen sind Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zulässig.

Die Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

#### 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### 7.1 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

##### 7.2 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasserversickerung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

### **7.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig. Sie haben in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind die Gehölze und /oder Gebäudestrukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas. Zur Verringerung der Spiegelwirkung soll eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% verwendet werden.
- Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstelle der Fledermäuse ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Auf dem Grundstück sind mindestens drei Fledermauskästen durch eine fachkundige Person anzubringen. (Hasselfeldt Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende oder Schwegler Fledermausquartier „WI oder ein vergleichbares Modell). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in min. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Nistkästen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten. Eine direkte >Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Lampen einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **8.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

## 8.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westlich der Stellplätze festgesetzte private Grünfläche ist als Grünfläche aus Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 8.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## 9. Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

## 10. Dachformen und -neigungen

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig.

Als Dacheindeckungen sind keine spiegelnden Materialien zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig

## 11. Standflächen für Abfallbehältnisse

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

## III. Hinweise und Empfehlungen

### 12. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSch, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden.

In ca. 100 Meter Entfernung Luftlinie westlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6120-0076 „Vicus der römischen Kaiserzeit.“ Ca. 70 m Luftlinie östlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6120-0070 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit“.

**13. Bodenschutz und Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**14. Kampfmittel**

Im Zuge der Kampfmittelsondierung am 10.01.2022 konnten keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. eine Fachfirma in der Kampfmittelbeseitigung zu verständigen.

**15. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**16. Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Die aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

**Heimische Laubbäume**

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Pyrus in Sorten	Birne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus pumilla	Sibirische Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

### **Obstbäume**

#### **Heimische Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopuslus	Gemeiner Schneeball

## **IV. Nachrichtliche Übernahme**

### **17. Haltestelle**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Bushaltestelle Haltestelle „Stadthalle, Obernburg am Main“. Dort verlaufen die Buslinien 60, 68 und 78, welche Obernburg mit Aschaffenburg und Mömlingen verbinden.