

Stadt Kitzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V. 100 „Klosterforst“

Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner

In der Fassung vom: 22.05.2015

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet ist als Sondergebiet für Lager nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die bauliche Nutzung ist auf verkehrs- und geräuscharme, nicht emittierende Lagernutzung beschränkt. Innerhalb der Baugrenzen sind neben den der Lagerung dienenden Bauten die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gerätelager, Zisterne / Löschwasser) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 21a BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die zulässige gesamte Grundfläche (GR) für Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Zufahrten beträgt max. 23.761 m².

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut von baulichen Anlagen.

3. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendrahtzäune einschließlich eines maximal 3-reihigen Stacheldrahts bzw. Natodrahts oder einfache Wildzäune mit einer maximalen Höhe von 2,75 m zulässig.

4. Befestigte Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das Maß der neu geschaffenen befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen, es sind nur versickerungsfähige Aufbauten wie z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.

5 Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Bereich des vorhandenen Bodendenkmals (Denkmalnummer D-6-6227-0043 - Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) sind Abgrabungen nicht zulässig.

6. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Waldflächen, die das Sondergebiet umgeben, sind einschließlich des Baumbestandes auf den Anböschungen der Bunkeranlagen sowie der in den Randbereichen verlaufenden Gräben in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Nutzung des bestehenden Löschwasserbehälters als Löschwasserbehälter oder Zisterne ist zulässig.

7. Pflanzbindung, Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die lt. Planzeichnung zum Erhalt der mageren Wiesen und Saumgesellschaften mit flächigen Pflanzbindungen belegten Flächen innerhalb des Sondergebiets sind von Überbauung oder Versiegelung freizuhalten. Bei Bau- oder Rückbaumaßnahmen sind sie wirksam zu schützen.

Sie sind durch Mahd, 1-2mal jährlich, extensiv zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern. Das Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist im gesamten Areal unzulässig.

Die Gehölzbestände auf den Bunkerdecken sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Ausgleichsflächen

Als Fläche und Maßnahme zur Kompensation der durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Sinne der §§ 13 bis 15 BNatschG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumgriff von 0,03 ha (angerechnet 0,044 ha bei Faktor 1,5) festgesetzt.

Die Fläche ist zu entsiegeln und durch Ansaat mit einer autochthonen Rasensaatgutmischung, dauerhafter extensiver Pflege durch Mahd mit Entfernung des Mähguts, 1 x jährlich ab Mitte Juli, ein Sandmagerrasen zu entwickeln. Mulchen ist unzulässig.

Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Kompensationsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.

8.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

8.2.1 Soweit fachgutachterlich belegt ist, dass die zu überbauenden Flächen keine Winterquartiere der Amphibien- und Reptilienarten des Anhanges IV der FFH- Richtlinie enthalten, kann ab November bis Ende Februar mit dem Bau begonnen werden.

Andernfalls ist die Fläche während der Aktivitätszeit der Zauneidechse ab Mitte April bis September in mind. 3 Begehungen bei geeigneter Witterung durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Ggf. sind Zauneidechsen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fachgerecht umzusiedeln.

Sofern hierbei nicht die naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können, ist vor der Umsetzung des Vorhabens eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die zuständige höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken erforderlich. Diese ist rechtzeitig und entsprechend begründet zu beantragen.

Ferner ist fachgutachterlich nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

8.2.2 Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen zulässig.

8.2.3 Während der Bauzeit sind zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhehabitats von Amphibien und Reptilien im Bereich des Baufeldes ggf. Schutzzäune und Abdeckungen an den Gräben zu errichten.

8.2.4 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken.

9. Besondere Festsetzungen zu den Bunkeranlagen (Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Veränderungen i.S.v. § 29 BauGB)

Für die bestehenden Bunkeranlagen gelten folgenden Auflagen:

- bauliche Erweiterungen, insbesondere eine Aufstockung, sind unzulässig.
- der Gehölzbestand auf den Bunkerdecken ist zu erhalten und fachgerecht zur Pflege (im Sinne von Ziff. 6).

10. Von Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des Sichtdreieckes an der Einmündung zur St 2271 dürfen außer Zäunen keine Anlagen oder Gegenstände errichtet werden, deren Höhe 0,80 m oberhalb der Fahrbahnoberkante überschreiten. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze sowie die Lagerung von Gegenständen, soweit diese die maximale Höhe überschreiten, sind nicht zulässig.

11. Kampfmittelverdachtsfläche

In den Bereichen, die in den zeichnerischen Hinweisen entsprechend als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet sind, sind auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung jegliche Eingriffe in die Bodenflächen gutachterlich zu begleiten. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z. B. um Leitungen oder Kanäle für bereits bestehende Gebäude zu erneuern oder neu zu verlegen.

Textliche Hinweise

1. Schutz von Pflanzen bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18920 (Landschaftsbau, Schutz von Pflanzen bei Bauarbeiten) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftsgestaltung-Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen.

2. Hinweise zur Bepflanzung

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

3. Hinweise zur Ausgleichsfläche

Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist durch den Bauherrn bzw. Eingriffsverursacher gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

3. Hinweise zu Bodendenkmalen und Bodenfunden (Art. 8 DSchG)

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, Memmelsdorf, anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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).

4. Hinweise zu Kontaminationsflächen

Sollten bislang unbekannte schädliche Bodenveränderungen und Auffüllungen bei Baumaßnahmen festgestellt werden, so sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darüber in Kenntnis zu setzen. Belasteter Bodenaushub ist entsprechend zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

5. Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich aus historischer Rekonstruktion und Erkundung, dass Funde von Kampfmitteln (Blindgänger aus Bombenabwürfen, vergrabene Munition) möglich sind. Auf das Erfordernis des Hinzuziehens von Fachleuten zur Freimessung (Sicherstellen der Kampfmittelfreiheit) und Baggeraufsicht wird hingewiesen.

6. Alter Bergbau

Im Bereich der Stadt Kitzingen ging früher reger Kalksteinbergbau um. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. altes Grubenholz, künstl. Hohlräume etc.) zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können.

7. Lagerung von explosionsgefährdeten Stoffen

Bei der Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen sind die Vorschriften des Sprengstoffgesetzes, der Ersten und Zweiten Verordnung zum Sprengstoffgesetz sowie die Bestimmungen der einschlägigen Sprengstofflagerrichtlinien einzuhalten.

Abgesehen von geringfügigen Kleinmengen bedürfen die Errichtung und der Betrieb eines Lagers für explosionsgefährliche Stoffe von kleiner 10 Tonnen der Genehmigung nach § 17 SprengG durch das Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken.

Die Lagerung ab 10 Tonnen explosionsgefährlicher Stoffe fällt unter Nr. 9.3 des Anhangs 1 i.V.m. Nr. 30 des Anhangs 2 zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 4. BImSchV. Zuständige Genehmigungsbehörde ist in diesem Fall das Landratsamt.

In Abhängigkeit der Gefährlichkeit (Lagergruppe bzw. Gefahrenunterklasse) der explosionsgefährlichen Stoffe sind hier gegebenenfalls ab einer Lagermenge von 10 Tonnen auch die Bestimmungen der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) einschlägig.

8. Hinweis zur Löschwasserrückhaltung

„Bei der Einlagerung wassergefährdender Stoffe ist der Nachweis von Vorkehrungen zur Löschwasserrückhaltung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzureichen.“