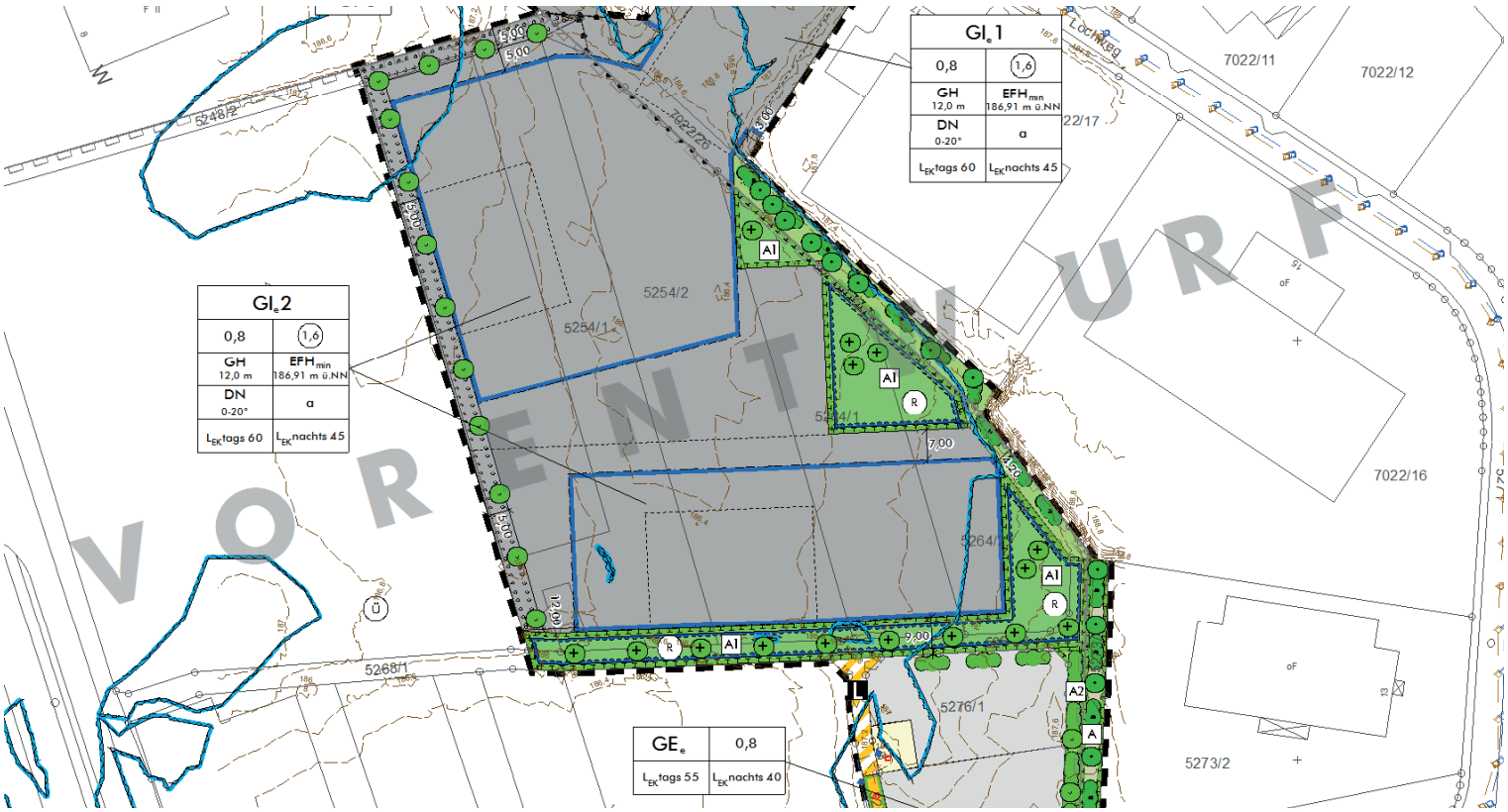

STADT KITZINGEN |
NR. 32 „SCHWARZACHERSTRASSE OST“

5. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen
zum Vorentwurf
vom 26.07.2018

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

AUFTRAGGEBER

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

aufgestellt: 26.07.2018
geändert: .....

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Sylvia Haines
Architektin BDB Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Geographie

INHALT

A. Präambel 4
B. Textliche Festsetzungen 5
C. Textliche Hinweise 13

A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am 26.07.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 26.07.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 26.07.2018 beigefügt.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt. Im festgesetzten GI 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992), soweit keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden.

Stadt Kitzingen, den _____

_____
Müller
Oberbürgermeister (Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1 Die eingeschränkten Industriegebiete GI 1 und GI 2 dienen aussschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

1.2 Im Industriegebiet GI 3 ist ausschließlich eine Nutzung als Stellplatz für PKW zulässig.

1.3 Nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind die dort nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

1.4 Allgemein zulässig nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausschließlich im Industriegebiet GI_e 1 Betriebswohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen in den Industriegebieten GI_e 1 und GI_e 2 nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen

1.6 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gewerblichen Bauflächen (m^2).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.7 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Punkt 9 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z.B. Auffüllungen) in den Industriegebieten GI_e 1 und GI_e 2 nicht zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1 Festgesetzt wird eine gewerbliche Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz für Lastkraftwagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

2.2 Unzulässig sind alle weiteren nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr
- Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen

2.4 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gewerblichen Bauflächen (m^2).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.5 Innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in den eingeschränkten Industriegebieten GI 1 und GI 2 bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m sowie der Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m bezogen auf Normal Null (NN), jeweils gemäß Planeinschrieb.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb.

3.3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und der festgesetzten minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe .

3.4 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) um max. 3 m überschritten werden.

3.5 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

5. Niederspannungsleitungen

5.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6. Flächen für die Landwirtschaft

6.1 Für die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a BauGB) wird als besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die Nutzung als Pumphaus zur Bewässerung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechend der bestehenden Nutzung festgesetzt .

7. Grünordnung

7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

7.2 In GI 1 ist zum öffentlichen Straßenraum, wie zeichnerisch festgesetzt, straßenbegleitend ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Der festgesetzte Pflanzstandort kann um bis

zu 5 m verschoben werden.

7.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

7.4 In der Summe ist je angefangene 800 m² gewerblicher Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

7.5 Die in der Planzeichnung durch Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltenden Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen. Eine Überbauung ist unzulässig.

7.6 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

7.7 Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe C. Textliche Hinweise.

7.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
- Heister, 2 xv, 150-200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

7.9 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

7.10 Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Ra-

senpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

7.11 Fassadenberankung: Geschlossene Fassadenflächen ab 50 qm sind zu beranken oder mit einer Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze oder Ranker pro 10 lfdm geschlossene Fassade).

7.12 Zäune und Einfriedungen sind zur Grundstücksgrenze 1-2-reihig vorzupflanzen.

7.13 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 0,28 ha festgesetzt (vgl. Planzeichnung) sowie außerhalb des Geltungsbereichs dem Bebauungsplan mit einem Umgriff von ca. 0,47 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

- Ausgleichsfläche A1 (0,26 ha):
  - Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland durch flächige Ansaat von standortgerechten, autochthonen Saatgutmischungen sowie Pflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbaumhochstämme in Baumgruppen (Artenliste siehe Punkt 7 unter C. Textliche Hinweise)
  - 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, 1. Schnitt nicht vor Juli
- Ausgleichsfläche A2 (0,02 ha):
  - Anpflanzung von mind. 3-reihigen dichten Hecken aus

heimischen Laubgehölzen (Heister und Sträucher) mit punktueller Ergänzung standortgerechter heimischer Laubbaumhochstämme (Artenliste siehe Punkt 7 unter C. Textliche Hinweise)

- regelmäßiger Pflegeschnitt der Hecken und Gehölze (alle 3-5 Jahre)

8.2 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig (s. Ziff. 10).

8.3 Die Maßnahmen zum Retentionsausgleich sind als Wiesenmulden mit flachen Böschungsneigungen (mind. 1:3) landschaftsgerecht in die geplanten Ausgleichsflächen A1 zu integrieren.

8.4 Die Nutzung der Ausgleichsfläche für die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachflächen) ist zulässig, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

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

8.6 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

8.7 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen.

8.8 Die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ auf Flurstück Nr. 5273/1 („Abstandsgrün“) ausgewiesene Ausgleichsfläche ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

9. Hochwasserschutz

9.1 Im Bereich der Flächen für den Retentionsausgleich ist der durch die Planung verursachte Retentionsraumverlust von max. etwa 2.800 m³ volumengleich auszugleichen. Dazu ist das Gelände in dem im Plan gekennzeichneten Bereich im Vergleich zum natürlichen Gelände um durchschnittlich 50 cm abzusenken. Das Gelände muss in Richtung Westen abfallen. Die verbleibenden maximal etwa 1.800 m³ werden auf externen Flächen nachgewiesen.

9.2 Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.

9.3 Bauliche Anlagen einschließlich Versorgungsanlagen (Elektro, Heizung), Abstell-/Lagerflächen etc. sind innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor Hochwasser zu schützen.

10. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

10.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

10.2 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.

10.3 Materialien und Farben

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z. B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu bepflanzen.

Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

10.4 Geländeveränderungen

Aufschüttungen zum Geländeausgleich bzw. Hochwasserschutz sind in den Industriegebieten GI_e 1 und GI_e 2 maximal bis zu einer Höhe von 187,50 m ü.NN zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen zum Geländeausgleich nur außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke sind landschaftsgerecht zu modellieren und durch zu bepflanzende Böschungen (Böschungsneigungen flacher als

1:1,5) auf dem Baugrundstück auszugleichen.

10.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Einfriedigungen sind als sichttransparente Zäune in Holz- oder Metallausführung bis maximal 2,00 m, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen. Sie sind zur Grundstücksgrenze durch mind. einreihige Strauchgehölze zu bepflanzen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Boden- und Grundwasserschutz

1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

1.2 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden.

1.3 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

1.4 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu treffen.

2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TRENOG).

2.3 In den Gewerbe- bzw. Industriegebieten darf nur das Dachwasser versickert werden.

2.4 Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll nicht den Versickerungsanlagen zugeführt werden.

2.5 Das in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des Baugebiets zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über Überläufe verzögert in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.

2.6 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

2.7 Regenwassernutzung: Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

3. Wassergefährdende Stoffe

3.1 Es gilt die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Demnach sind folgende Grundsatzanforderungen zu beachten (s. § 17 AwSV): Die Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass

- wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig)
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind
- austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste
- bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.

  Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.

  Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrlei-

tungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.

Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern

4. Brandschutz

4.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.

4.2 Die Installation von Feuerwehrschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie die Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Siehe auch: https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf.

5. Schutz gegen drückendes Wasser

5.1 Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

6. Bepflanzung an Versorgungstrassen und Grundstücksgrenzen

6.1 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).

6.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung

richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

7. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie die Baufeldräumung, die Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen oder der Abriss von Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, d.h. von Anfang September bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Quartiere oder Niststätten im Baufeld vorhanden sind.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen

8. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

8.2 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

8.3 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

9. Hinweise zur Pflanzverwendung

Für die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebiets und der Ausgleichsflächen werden in Anlehnung an den Grünordnungsplan (vom 28.10.1990 bzw. 08.10.1991) folgende Pflanzenarten empfohlen:

Geeignete heimische Laubbaumhochstämme und Laubgehölze für die Ausgleichsflächen:

Laubbaumhochstämme:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
div. Heckenrosen	Rosa spec.

Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Blut-Johannisbeere	Ribes sangineum “Atror.”
Weiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spiersträucher	Spireae in Arten
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

Geeignete Laubgehölze zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum:

Laubbäume - in Sorten, Zier- und Säulenformen

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Zierkirschen	Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii

Autochthones Saatgut für Extensivwiesen:

Extensivwiese (A1): regionales Saatgut Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland

10. Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

10.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Immissionen sind unvermeidlich und hinzunehmen.

11. Denkmalschutz

11.1 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 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).

12. Kampfmittelverdachtsflächen

12.1 Das Stadtgebiet von Kitzingen war im Zweiten Weltkrieg Schauplatz von Kampfhandlungen. In diesem Zusammenhang verweist die Stadt auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel.

Vor der Durchführung von Untergrundeingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegseinwirkungen im Kitzinger Raum hingewiesen.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern oder der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.

Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampf-mittelbeseitigung/index.php.

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de