

# Stadt Kitzingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V. 100 „Klosterforst“

ENTWURF

### **Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise**

WEGNER  
STADTPLANUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

## **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 m<sup>2</sup>.

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 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.

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.

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 Mit der Baufeldräumung einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke) ist jahreszeitlich jeweils vor Beginn der Brutzeit von Vögeln (vor März) zu beginnen. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

8.2.2 Das Abschieben von Oberboden darf nur in der Zeit von April bis Oktober, möglichst bei warmer Witterung, durchgeführt werden; Bodenarbeiten im Bereich von Wiesen und Sandmagerrasen sind nur in der Zeit von August bis Anfang März zulässig.

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

8.2.4 Während der Bauzeit sind zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhehabitate von Amphibien und Reptilien ggf. Schutzzäune und Abdeckungen an den Gräben zu errichten.

8.2.5 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.

## **10. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen außer Zäunen keine Anlagen oder Gegenstände errichtet werden, deren Höhe 0,80 m oberhalb der Fahrbahnoberkante überschreiten. Genehmigungs- und anzeigefrei 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 bei jeglichem Eingriff 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 zu Bodendenkmälern und Bodenfunden (Art. 8 DSchG)**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern 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.

In den Bereichen, die in den zeichnerischen Hinweisen entsprechend als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet sind, sind auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen.

#### **6. Alter Bergbau**

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

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