



A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen mit Pflanzbindungen / Pflanzgeboten keine Bebauung oder Versiegelung zulässig

- 2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr.25 BauGB)**
- Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen, Strüchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
 - Straßenbegleitende Baumreihe auf Privatgrund zur Begrünung des Straßenraums Mindestpflanzgröße Hochstamm; Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang Pflanzabstände max. 20 m. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.
 - großkroniger Laubbau, in lockeren Baumgruppen, ohne Standortbindung
 - Extensivweise sowie Gras-/Krautfluren der Böschungflächen
 - Strauchgruppen, Hecken, mind. 3-reihig

Für die einzelnen Bauflächen gelten folgende generelle Festsetzungen:

- GFF 0,2** Grünflächenfaktor 0,2
- 2.1 Der Grünflächenfaktor 0,2 setzt einen Mindestflächenanteil von 20 % der privaten Grundstücksfläche fest, der von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als Pflanzfläche gärtnerisch zu gestalten ist. Dieser darf lediglich in Verbindung mit Maßnahmen der (s.u.) unterschritten werden.
- 2.2 Je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche und je 5 Stellplätze ist mind. ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Die Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet.
- 2.3 Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. Artenliste in der Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind im Anhang zur Begründung genannt.
- 2.4 Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Bei vollständiger Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern der Hauptgebäude kann der Grünflächenfaktor bis auf GFF = 0,1 unterschritten werden. Pflanzgebote bestehen weiterhin.
- 2.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- 2.6 Zur Befestigung von Stellplätzen, Wegeflächen und Feuerwehrrzufahrten sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Okopflaster...).
- 2.7 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan beizulegen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umfasst Aussagen zu Durchgrünung und Einbindung der baulichen Anlagen, Gestaltung der Grün- und Freiflächen, versiegelten und Belagflächen sowie einen Nachweis des festgesetzten Grünflächenanteils (GFF 0,2).

- 3. Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen/Abgrabungen**
- 3.1 Aufschüttungen auf Privatgrund sind bis zu der je Grundstück im Bebauungsplan festgesetzten max. Geländehöhe u. NN zulässig; Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind durch Bäsungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen und durch extensive Gras- und Krautfluren sowie punktuelle Gehölzpflanzungen zu begrünen.
 - 3.2 Einfriedungen sind als Zaune aus durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Straße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und zur Grundstücksgrenze mit standortgerechten Strauchgehölzen vorzupflanzen. Durchgehende sichtbare Betonsokkel oder Mauern sind zur freien Landschaft nicht zulässig.

4. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- B** Erhalt und Pflege des z.T. geschützten Biotop- und Vegetationsbestands am „Rossbrünlein“ (ca. 0,46 ha)
- A** Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8 und 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs als Teilfläche der Gesamtmaßnahme zur Gewässerentwicklung und Aufwertung der Aue am „Rossbrünlein“ (ca. 1,60 ha)
- Ö** Renaturierung „Rossbrünlein“ Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8 und 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB für externe Eingriffe als Teilfläche der Gesamtmaßnahme zur Gewässerentwicklung und Aufwertung der Aue am „Rossbrünlein“ (ca. 1,99 ha); bei Umsetzung der Maßnahmen können die Flächen ins Ökotoon der Stadt Kitzingen eingestellt werden.

- Vorgesehene Maßnahmen:**
- Grabenaufweitung/-verlegung, Abflachung der Ufer zur Förderung der Eigendynamik des Gewässers und Strukturaneicherung im Gewässerbett und in den Uferzonen
 - Entwickeln von standorttypischen Hochstaudenfluren durch Sukzession und gezielte Impfung
 - Verdämmung der Aue durch Schaffen von Feuchtmulden (Oberbodenabtrag, Öffnen von Drainagen, Einleitung von Niederschlagswasser aus den Bauflächen)
 - punktuelle Bepflanzung (Artenliste s. Textliche Hinweise)
 - Bestandssicherung Schilf- und Röhrichtbestand / Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs

- 5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - befestigter Fuß- und Radweg / unbefestigter Flurweg, Wiesenweg

- 6. Räumlicher Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 7. Nachrichtlich**
- bebaubare Grundstücksflächen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - geplante Bäsungen
 - Biotop der Bayer, Biotopkartierung / geschützter Vegetationsbestand nach Art. 13 d BayNatSchG

B. Textliche Hinweise

- 1. Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr.14 BauGB)**
- 1.1 Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu erfassen, in Mulden, Riegeln oder Teichen mit Pufferwirkung zu sammeln, bei technischer Eignung des Untergrunds zu versickern und / oder in Zisternen zu speichern.
 - 1.2 Überläufe werden nach Vorklärung flächig in die Retentionsbereiche der Ausgleichsflächen eingeleitet und dort versickert bzw. verzögert an den Vorfluter abgegeben. Die Regelungen des §31 WHG gelten entsprechend.
 - 1.3 Betriebe, die nach BImSchG zu genehmigen sind bzw. wassergefährdende Stoffe emittieren, fallen nicht unter die unter Pkt. 2.6 genannten Festsetzungen und die Hinweise 1.1 und 1.2. Die Oberflächenwässer dieser Betriebe sind nach Reinigung und Behandlung nach WHG und BImSchG getrennt zu behandeln und dürfen nicht versickert oder zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

- 2. Bodenfunde (§ 20 DStbG)**
- Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DStbG wird verwiesen

- 3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Mutterboden ist, möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelastetem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden verwendet werden.

- 4. Hinweise zur Artenwahl**
- 4.1 Folgende Arten werden im Bereich des Baugebietes und der Straßenräume (Mainterrassen / Steigerwaldvorland) zur Verwendung empfohlen:

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16 / Helster

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Fraxinus excelsior
Birke	Betula pendula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Sträucher	
Hartrieel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pflaumenblücher	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

- 4.2 In den Auebereichen sind im Zuge der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung folgende Laubgehölze vorgesehen:
- | | |
|--------------|--------------------|
| Bergahorn | Acer platanoides |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Schwarzleite | Alnus glutinosa |
| Silberweide | Salix alba |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Korbweide | Salix viminalis |

Stadt Kitzingen

Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4		
3		
2		
1		

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 76
"Erweiterung Goldberg"

Vorentwurf	bearbeitet: GR, AM	30.03.2004
	Projekt - Nr.:	9720 KT M 1 : 1000

arc grün
Wirtz, Rensch, Schüller
Landschaftsarchitekten
Rosenstraße 16, 97318 Kitzingen
Tel. 09321-9262-0, Fax 09321-9262-12
Internet: www.arc-gruen.de