



## STADT MARKTSTETT | „EHEMALIGE GÄRTNEREI“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Kitzingen

Festsetzungen  
zum Entwurf  
vom 29.03.2022

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Marktsteff  
Hauptstraße 27  
97342 Marktsteff

Entwurf: 29.03.2022

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Nadja Heitkamp  
Landschaftsarchitektin

# INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	14

## A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Marktsteff hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ..... beigefügt.

Stadt Marktsteff, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Reichert

1. Bürgermeister

(Siegel)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m bezogen auf Normal Null (NN), jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (= Gesamthöhe) der obere Abschluss der Wand (z. B. Oberkante Attika).

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Gebäudeoberkante (z. B. First).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.

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

3.3 Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen bzw. Carports ist im Bereich der Garagen- und Carportzufahrt ein Stauraum von min. 3 m herzustellen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

## 4. Sichtdreiecke

4.1 Die Flächen der Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,8 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen freizuhalten (Bezugshöhe = OK Fahrbahn).

## 5. Gestaltungsfestsetzungen

### 5.1 Dächer

- Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 35° auszuführen.
- Für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bauteile und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.

### 5.2 Materialien und Farben

- Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig. Außerdem ist eine Dachbegrünung zulässig. Ausgenommen für die Dächer von Hauptgebäuden sind darüber hinaus andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung zulässig. Unbeschichtete Metaldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind unzulässig.
- Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Zudem ist eine Fassadenbegrünung zulässig.
- Die Garagen sind den dazugehörigen Hauptgebäuden in Außenmaterial, Gestaltung und Farbgebung anzupassen.

### 5.3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### 5.4 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder

auf dem Dach von Gebäuden zulässig.

### 5.5 Geländeänderungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind im Mischgebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m, bezogen auf das natürliche Gelände (maßgebliches Bestandsaufmaß von Alpha Vermessung, 2022) zulässig.
- Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), zu begrünende Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

### 5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.
- Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

### 5.7 Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig. Alternativ sind Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig (s. Vorgaben zur Pflanzenverwendung unter Ziff. 10.4 der textlichen Festsetzungen). Zum Straßenraum sind vor Maschendraht-/Stabmattenzäune dichte Bepflanzungen auszuführen.
- Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sowie im Bereich der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

## 6. Ver- und Entsorgung

6.1 Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten

ordnungsgemäß möglich ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften (z. B. durch Zisternen) und über Überläufe verzögert in die bestehende Einleitungsstelle in den Main-Vorlandsee bzw. den bestehenden Traugraben abzuleiten. Hierzu werden zusätzlich zu den erforderlichen Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für Maßnahmen zur Rückhaltung, Behandlung und Weiterleitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers i. V. m. öffentlichen Grünflächen entlang des Traugrabens festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 9.1).

## 7. Boden- und Trinkwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind zum Schutz des Trinkwassers zusätzliche Anforderungen zu beachten:

- Zwischen der Gründungssohle des Gebäudes und dem höchsten Grundwasserstand muss ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden. Die Gründungssohle darf deswegen nicht unter 181,5 m ü. NN liegen.
- Die Entwässerungsleitungen sind sichtbar im Keller zu verlegen. Der Keller ist, soweit erforderlich, über eine Hebeanlage zu entwässern.
- Die Dichtheit der Entwässerungsanlagen bis zur gemeindlichen Kanalisation ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nach EN 1610 nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen. Dazu ist im Keller ein Putzstück in die Abwasserleitung einzubauen. Die Leitung kann dann vom Keller bis zum Grundstückskontrollschacht vollständig abgedrückt werden. In der Baugrube ist die Abwasserleitung vor Verfüllung zu unterfangen z. B. durch einen gemauerten Pfosten. Die Abwasserleitung vom Grundstückskontrollschacht bis zur öffentlichen Kanalisation kann bei der Druckprobe der öffentlichen Kanalisation mit abgedrückt werden. Die Protokolle der Dichtheitsprüfungen sind der Stadt Marktstefl vorzulegen.
- Der Beton für die Bodenplatte darf nur auf einer dichten Folie eingebaut werden.
- Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser von verschmutzten Flächen darf nicht unbehandelt über



die belebte Bodenzone versickert werden. Straßen, Wege, Zufahrten und Plätze mit Kfz-Verkehr dürfen nicht wasserdurchlässig gestaltet werden.

- Private Regenwasserzisternen sind erwünscht, der Notüberlauf der Zisternen muss jedoch der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
- Wärmepumpen in Verbindung mit Grundwassernutzung und Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
- Das Verwenden von auslaugbaren Materialien (z. B. nicht vollständig schadstofffreie Recyclingbaustoffe) ist nicht zulässig.
- Heizölverbraucheranlagen sind im Mischgebiet nicht zulässig.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

8.1 Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege sind nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig.

8.2 Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.

8.3 Unzulässig ist die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Leuchten mit ähnlicher Wirkung.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Öffentliche Grünflächen:

- Die entlang des Traugrabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen gebietsheimischen Laubbäume und Heckengehölze sind zu erhalten.
- Möblierungen (Parkbänke, Mülleimer), die einer öffentlichen Grünfläche nicht widersprechen, und weitere Fußwegeanbindungen sind grundsätzlich zulässig.
- In der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Behandlung und Weiterleitung des im Mischgebiet anfallenden Niederschlagswassers zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (vgl. textl. Festsetzung Ziff.

6.1). Erforderliche oberirdische Anlagen sind naturnah zu gestalten.

- Im Zuge von Baumaßnahmen (Fußweg, Möblierungen, Maßnahmen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers) zu rodende Gehölze und Laubbäume sind flächen- bzw. zahlenmäßig durch Neupflanzungen gemäß Artenliste zu ersetzen.
- Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Auffüllungen oder sonstige Einbauten innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Traugrabens einhalten, ausgenommen Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers.
- Zusätzlich ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche ein Laubbaumhochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem, autochthonem artenreichen Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (jährliche abschnittsweise Mahd), Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Erhalt von jährlich alternierenden Bracheabschnitten mit Abfuhr des Mahdguts von der Fläche.
- Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechten, abschnittweisen Rückschnitt oder auf den Stock setzen zulässig, Überhälter (große Bäume, Wildobst, Obstbäume) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.

#### 9.2 Öffentlicher Straßenraum:

- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mehrzweckstreifen sind in regelmäßigen Abständen Laubbaumhochstämme zu pflanzen (s. Planzeichnung); die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Ausweichbereichen und Zufahrten und sind im Rahmen der Bauausführung festzulegen. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen.

#### 9.3 Mischgebiet:

- Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt,

sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist auf den privaten Baugrundstücken mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

- Zur Abschirmung gegenüber der vorhandenen Bebauung ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung der zukünftigen Gebäude aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubbaumhochstämmen sowie Hecken gemäß Artenliste vorzusehen.
- In der Summe ist je angefangene 750 m<sup>2</sup> Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm erster oder zweiter Ordnung gemäß Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
- Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

#### 9.4 Allgemeines

- Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
  - Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 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.

- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- 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.

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

10.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch geeignetes Fachpersonal vor Baufeldräumung/Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

- Zur Strukturanreicherung werden im Winterhalbjahr vor Baubeginn nördlich des geplanten Fußwegs in besonnener Lage 2 Totholz-Steinhaufen fachgerecht und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gemäß Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt und gestalterisch integriert: Dazu sind Mulden mit ca. 1-2 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens 80 cm tief auszuheben. Die Mulden werden mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies ausgepolstert und bis mindestens 50 cm über Bodenniveau mit Steinen aufgefüllt (frostfestes, möglichst bodenständiges Gestein, Korngröße ca. 10–40 cm). Die Steinfüllung ist mit Ästen, Zweigen und Wurzelstöcken zu überdecken. Der Aushub kann auf der Nordseite des Haufens verbleiben. Durch regelmäßiges Entfernen der Vegetation sind die Haufen vor Beschattung zu schützen. Die Anlage der Habitate erfolgt gemäß den Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse“ (LfU 2020).
- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes mit Übersteighilfen vor Baubeginn an der Baugrenze zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld und um das Verlassen zu ermöglichen.
- Kontrolle auf weitere Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich vor Eingriffsbeginn und ggf. Versetzen an die neu angelegten Habitate
- Kurzhalten der Vegetation im Baufeld ab Anfang April durch regelmäßige Mahd alle 4-6 Wochen
- Kontrolle der Ampferpflanzen (*Rumex crispus*, *R.obtusifolius*) im Eingriffsbereich und im Bereich der

Baustelleneinrichtung vor Eingriffsbeginn auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Bei Feststellung von Entwicklungsstadien Ausgraben der betroffenen Ampferpflanzen, Versetzen an geeignete Stelle und Erhalt bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters.

- Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### 2. Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

2.1 Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten, insbesondere § 19 (Ableitbedingungen für Abgase) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

2.2 Gebäude sind so zu planen, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen - bei Feuerstätten für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m, bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe in einem Umkreis von 8 m - um mindestens 1 m überragen.

### 3. Brandschutz

3.1 Die Installation von Feuerwehrschildern 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](https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf).

3.2 Auf die maximal zulässige Gebäudehöhe für den Nachweis des ersten und zweiten Flucht- und Rettungsweges nach Art. 31 Abs. 3 BayBO wird hingewiesen. Hier ist im Einzelfall die zuständige Feuerwehr im Rahmen der Bau-nachweisführung (Brandschutznachweis) auf Leistungsfähigkeit und Ausrüstungsumfang zu bewerten.

### 4. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

4.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Marktstett (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.2 Es gilt die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen

Fassung. Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV hingewiesen. Die Grundsatzanforderungen nach § 17 AwSV sind zu beachten. Auf die Vorschriften über das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe wird hingewiesen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß Art. 37 BayWG beim Landratsamt anzuzeigen. Das eingeleitete Regenwasser muss frei von wassergefährdenden Stoffen sein.

4.3 Für die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung ist ein Entwässerungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

4.4 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung (ATV/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG). Auf die mögliche Erfordernis eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 wird verwiesen.

4.5 Es wird empfohlen, Niederschlagswasser durch Dachbegrünung sowie durch die Sammlung in privaten Regenwasserzisternen und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen zurückzuhalten.

4.6 Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfrei); für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. Art. 15 BayWG erforderlich. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Kitzingen.

Betriebe mit einem stärker verschmutzten Regenwasseranfall müssen auf eigene Kosten eine entsprechende mit der Wasserrechtsbehörde festzulegende Behandlungsanlage planen und bauen / betreiben.

4.7 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser, wie z. B. Quell-, Drän- und Schichtenwasser, auch aus Außen-einzugsgebieten, in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.

4.8 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann, sowie bei Gestaltung der Freiflä-

chen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

- 4.9 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter: W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“; W 331 „Hydrantenrichtlinien“; W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“; W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“.
- 4.10 Bei einer zukünftigen Neuabgrenzung des Trinkwasserschutzgebiets Marktstef können sich für das Plangebiet ggf. zusätzliche Auflagen zum Trinkwasserschutz ergeben.
- 4.11 Anlieger müssen die Müllbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche (Fl.Nr. 1102) zur Leerung bereitstellen. Alternativ sind entsprechende Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## 5. Boden- und Grundwasserschutz

- 5.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 5.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 5.3 Sollten bei Bauarbeiten altbergwerkliche Relikte angetroffen werden, sind diese bei der Bauausführung zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- 5.4 Sollten Altlasten oder Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden - Gewässer in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.



## 6. Hochwasserschutz

- 6.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains (Wasserspiegellage bei einem solchen extremen Hochwasserereignis liegt im Plangebiet bei etwa 185,2 m ü.NN).
- 6.2 Im Bereich der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains wird empfohlen, durch eine hochwasserangepasste Bauweise den Hochwassergefahren entgegen zu wirken (z. B. durch eine entsprechende Höheneinstellung der Gebäude).
- 6.3 Als allgemeine Sorgfaltspflicht bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.
- 6.4 Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (z. B. wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

## 7. Bepflanzung

- 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
- 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 7.3 Es gelten die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ in der jeweils aktuellen Fassung.

## 8. Leitungen

8.1 Im und am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien (TKL) der Telekom.

8.2 Auf die vorhandenen, dem öffentlichen TK-Verkehr dienenden TKL, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TKL müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

8.3 Die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

## 9. Hinweise zur Pflanzenverwendung

9.1 Für die öffentlichen Grünflächen wird die bevorzugte Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgegeben, z. B.:

- Laubbäume
  - Feld-Ahorn *Acer campestre*
  - Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
  - 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*
  - Silber-Weide *Salix alba*
- Sträucher
  - Kornelkirsche *Cornus mas*
  - Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
  - Haselnuss *Corylus avellana*
  - eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
  - zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
  - Liguster *Ligustrum vulgare*
  - Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
  - Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
  - Schlehe *Prunus spinosa*
  - Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*

Heckenrose	Rosa div. spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis

9.2 Für die Gestaltung von Straßenraum, Erschließungsflächen und Stellplatzbereichen sowie privaten Grundstücksflächen wird die Verwendung von kleinkronigen Sorten unter Berücksichtigung klimaverträglicher Straßen- bzw. Stadtbäume (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbaumarten; Gartenamtsleiterkonferenz (GALK): Zukunftsbäume für die Stadt, <https://straßenbaumliste.galk.de/>):

Feldahorn	Acer campestre in Sorten, z. B. ‚Elsrijk‘
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienische Erle	Alnus cordata
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis
Gemeiner Judasbaum	Cercis siliquastrum
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘
Apfeldorn	Crataegus lavalley ‚Carrierei‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zierapfelformen	Malus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Japanische Kirsche	Prunus spec. in Arten und Sorten
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Zierkirschen	Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii

9.3 Für die privaten Grundstücksflächen können über die o. g. Arten hinaus auch folgende Sträucher sowie alte, ortstypische Obstsorten Verwendung finden, z. B.:

- Sträucher- in Sorten: Kupfer-Felsenbirne, Forsythie, Sommerflieder
- Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten, z. B. Apfel (z. B. Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette), Birne (z. B. Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselfirne), Zwetschge (z. B. Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge), Kirsche, Walnuss
- Wildobstarten: div. Wildapfel-Arten, Mispel, Echte Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Wildbirne

## 10. Artenschutz

10.1 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 von Gehölzrückschnitten und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (d. h. Durchführung Anfang November bis Ende Februar)

## 11. Freiflächengestaltungsplan, Dokumentationspflicht

11.1 Die zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

11.2 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

## 12. Denkmalschutz

12.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen 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).

### 13. Bauschutzbereich

13.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Giebelstadt (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2b LuftVG).

