

# Stadt Hammelburg

Landkreis Bad Kissingen

---

## Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung für den

## Gewerbepark Saaletal

im Stadtteil Westheim

## Begründung

Stadt Hammelburg

Datum: 30. Jan. 1996

  
.....  
A. Zeller, Erster Bürgermeister

Datum: 28.03.1994 erg. 20.12.1995

---

Verfasser für den Bebauungsplan

Dipl.-Ing. (FH) E. **Hutzelmann**  
Beratender Ingenieur BDB  
Kirchgasse 9, Tel: 09732/5756, Fax: 5384  
97762 HAMMELBURG

Verfasser für die Grünordnung

Dipl.-Ing. Klaus **Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Hartmannstraße 24, Tel: 0971/63610, Fax: 4012  
97688 BAD KISSINGEN

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. VORBEMERKUNG**

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung am 09.09.1991 beschlossen, für das Gebiet "Gewerbegebiet II" im Stadtteil Westheim einen Bebauungsplan neu aufstellen zu lassen. Der Name des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom 28.03. 1994 in "Gewerbepark Saaletal" geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Beratende Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) E. Hutzelmann, Kirchgasse 9, 97762 Hammelburg, mit der Aufstellung der Grünordnung der Freie Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Neisser, Hartmannstr. 24, 97688 Bad Kissingen beauftragt.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Stadt Hammelburg strebt die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes an (Parallelverfahren). Dies ist notwendig, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Stadt Hammelburg zu vermeiden und dringend notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu ermöglichen. Durch eine zügige Durchführung des Verfahrens zur Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen soll der Abbau der Bundeswehr in Hammelburg und der allgemeine Stellenabbau im Bereich Main - Rhön für den Bereich Hammelburg teilweise aufgefangen werden.

In den Flächennutzungsplan werden die Änderungen zur Zeit eingearbeitet. Durch die Entstehung neuer Arbeitsplätze wird die Wohnraumsituation der Stadt Hammelburg nicht verschlechtert, da teilweise Umsiedelungen aus dem Einzugsbereich von Hammelburg, oder aus dem Stadtgebiet selbst in das neue Gewerbegebiet vorgesehen sind. Außerdem wird angenommen, daß die zu erwartenden Beschäftigten der Betriebe jetzt schon in der näheren Umgebung wohnen.

Zur Abdeckung der fehlenden Wohnungen werden im Stadtgebiet von Hammelburg mehrere Bebauungspläne für Wohngebiete aufgestellt, z.B. "Lerchengesang" in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes.

In den Bebauungsplan sind Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft eingebunden.

### 3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GELTUNGSBEREICHES

#### 3.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen.

Ein Autobahnanschluß ist in einer Entfernung von ca. 1,0 km ohne Ortsdurchfahrt über eine Kreis- bzw. Bundesstraße zu erreichen.

Das Gebiet liegt direkt an der Bahnstrecke Gemünden - Bad Kissingen, wo bei Bedarf ein Gleisanschluß möglich ist.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Gewerbepark Saaletal" wird eingegrenzt durch:

- |             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| - im Westen | - einschl. Feuerthaler Straße (Stadt) |
| - im Norden | - Kreisstraße KG 12                   |
| - im Osten  | - einschl. Kreisstraße KG 37          |
| - im Süden  | - Bahnlinie Gemünden - Bad Kissingen  |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Gemarkung Westheim.

#### 3.2 GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES

Die Bruttofläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 23,40 ha

hiervon entfallen auf öffentliche Flächen (einschl. Feuerthaler Straße, KG 37, Bahnweg und vorhandene begleitende Begrünung)

- Verkehrsflächen	2,20 ha
- öffentliche Grünflächen	3,10 ha
	-----
	5,30 ha

Flächen für Industriegebiet (GI) ca. 8,80 ha

Flächen für Gewerbegebiet (GE) ca. 6,00 ha

Flächen für Gewerbegebiet (GE b) ca. 3,30 ha

Nettobaufläche insgesamt:	-----
	ca. 18,10 ha

### 3.3 BESCHAFFENHEIT DES GELTUNGSBEREICHES

Die Fläche des Planungsgebietes weist keine nennenswerten Erhebungen auf. Das Gelände steigt von der südwestlichen zur nordöstlichen Ecke nahezu konstant mit ca. 2,0 % an.

Im Baugebiet befinden sich noch 2 Trinkwasserbrunnen, die nach Anschluß der Stadtteile Westheim und Feuerthal an die Brunnen des Stadtteiles Pfaffenhausen als Trinkwasserbrunnen aufgelassen werden. Diese Brunnen sollen jedoch weiter zur Brauchwassernutzung aufrechterhalten werden.

Das Planungsgebiet besteht zur Zeit vollständig aus Ackerland und Wiesenflächen. Im Geltungsbereich ist außer einer Feldscheune auf Fl.Nr. 847/1 und den Brunnen keine Bebauung vorhanden.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes sind Bodendenkmale in Form von einer Siedlung der jüngeren Latenezeit bekannt. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist die dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege so bald als möglich mitzuteilen, damit ein Vertreter diese überwachen kann.

Fast der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Hammelburg. Lediglich die Grundstücke Fl. Nr. 841 mit einer Fläche von ca. 0,14 ha und Fl. Nr. 847/1 (293 m<sup>2</sup>) befinden sich in Privatbesitz. Außerdem liegt ein Teil der Kreisstraße KG 37 mit der Fl. Nr. 819 im Geltungsbereich.

### 4. BAULICHE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH

Es werden im Planungsgebiet unterschiedliche Nutzungen festgesetzt:

- Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Bei Bauwerken mit Flachdach im GE und GEb wird eine Dachbegrünung vorgeschlagen.

Im ausgewiesenen Industriegebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse nicht begrenzt. Hier wird eine Festlegung durch die Baumassenzahl vorgenommen. Diese wird mit max. 7,0 festgesetzt.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet ist die mögliche Bebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,8), der Geschoßflächenzahl (1,6) sowie durch die Zahl der möglichen Vollgeschosse (II) dargestellt. Nach § 16 (4) BauNVO sind die Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- (GE) und (GEb) Traufhöhe max. 7,00 m über OK - Gelände
- (GI) Traufhöhe max. 9,00 m über OK - Gelände

Bei produktionstechnisch erforderlichen baulichen Anlagen wie z. B.

- Silos

- Hochregallager

- Lüftungstechnisch bedingte Dachaufbauten

können Ausnahmen von den als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen gewährt werden. Hierbei ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Baukörper zu legen, insbesondere bei Form und Farbgestaltung.

Generell wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Nachzuweisende Garagen- und Abstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Baulinien nachzuweisen.

Grundstücksausfahrten sind grundsätzlich nur entlang der neuen Erschließungsstraßen, sowie der Feuerthaler Straße zulässig.

Entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches wird ein Erdwall aus dem anstehenden Erdaushub als Sichtschutz aufgeschüttet und mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Bodenordnende Maßnahmen können ohne Umlegeverfahren durchgeführt werden, da sich annähernd der gesamte Geltungsbereich im Besitz der Stadt Hammelburg befindet.

Abstandsflächen werden gemäß den Vorschriften der BayBO Art. 6 und 7 geregelt.

## 5. VERKEHRSANLAGEN

Die Planung der Verkehrsanlagen im Geltungsbereich erfolgt nach der EAE 85.

Die Hauptsammelstraße, welche von Westen nach Osten durch den Planungsbereich führt, erhält eine Straßenbreite von 6,5m.

Einseitig wird ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen angeordnet, während sich auf der anderen Seite ein Grünstreifen von 2,50 m und ein kombinierter Geh- und Radweg mit ebenfalls 2,50 m Breite anschließt.

Die bestehende 5,50 m breite Feuerthaler Straße wird ebenfalls auf dieses o.g. Profil erweitert mit Grünstreifen und Geh- und Radweg.

Die untergeordnete bogenförmige Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches erhält den gleichen Querschnitt, jedoch ohne Grünstreifen.

Die Stichstraße im mittleren Bereich wird 6,50 m breit ausgebaut und mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 2 x 0,50 m Breite versehen.

Entlang den Kreisstraßen KG 12 und KG 37 besteht im Abstand von 15 m ein Anbauverbot.

Der Weg entlang der Bahnlinie (Fl.Nr. 848) wird als mögliche Bahntrasse für einen Bahnanschluß reserviert. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 847/1 wird gegebenenfalls durch Umbau des bestehenden Weges gesichert.

## 6. BAUBESCHRÄNKUNGEN

Die anbaufreie Zone im Bereich der 20 kV - Leitung des ÜWU von 2 x 12,00 m Breite fällt durch die Erdverkabelung dieser Leitung weg.

Bis zum Wegfall der Leitung sind die Sicherheitsvorkehrungen und die entsprechenden Bestimmungen des ÜWU einzuhalten.

Es entsteht ein neuer Schutzstreifen von 2,00 m Breite entlang der 20 kV - Leitung im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Im südwestlichen Bereich wird ein 1,00 m breiter Schutzstreifen für die Erdverkabelung der Telekom bereitgehalten.

Die inneren Schutzzonen der beiden Brunnen sollen erhalten bleiben.

## 7. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird eine Gliederung des Baugebietes nach §1 Abs.4 ~~BauGB~~ <sup>BauNVO</sup> vorgenommen

Für das Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) werden tagsüber (7 - 22 Uhr) keine maximalen flächenbezogenen Schallpegel festgelegt, da bei den Standarteingangsdaten von  $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  bei dem GI - Gebiet und  $L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  bei dem GE - Gebiet keine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) bei dem WA - Gebiet zu erwarten ist.

Hierzu ist jedoch erforderlich, den zulässigen Schalleistungspegel im GEb - Gebiet tagsüber auf 55 dB(A)/m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Zur Nachtzeit ist jedoch eine Beschränkung auf 55 dB(A)/m<sup>2</sup> im GI - Gebiet und auf 35 dB(A)/m<sup>2</sup> im GE - Gebiet sowie auf 30 dB(A)/m<sup>2</sup> im GEb - Gebiet erforderlich.

Falls bei Gewerbe- bzw. Industriebetrieben mit größeren Emissionen zu rechnen ist, sind Emissionsgutachten mit den Bauanträgen vorzulegen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die keine Rauch-, Staub- und Geruchsemissionen verursachen, zulässig.

Im Stadtgebiet sind noch folgende Industrie- und Gewerbeflächen ohne Einschränkungen vorhanden:

Bebauungsplan "Am Thulbafeld"	3,80 ha GI
Bebauungsplan "Westheim I"	1,35 ha GI und 1,00 ha GE
Bebauungsplan "Ziegelhütte" (in Planung)	2,90 ha GI

**8. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist stark abhängig von der Art und Größe der anzusiedelnden Betriebe.

Eine Übererschließung soll vermieden werden.

Zur Löschwasserversorgung wird parallel zur Abwasserbeseitigung eine Druckleitung im Planbereich verlegt, welche an einer Saugstelle an der Saale angeschlossen wird.

Die Kosten für die Erschließung können deshalb nur grob geschätzt werden.

**8.1 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

öffentliches Grün	ca.	300.000,00 DM
Linksabbiegespur	ca.	250.000,00 DM
Wasserversorgung und Gasversorgung	ca.	600.000,00 DM
Feuerlöschwasserleitung	ca.	180.000,00 DM
Elektrizität	ca.	260.000,00 DM
Kanal (Trennsystem )	ca.	1.800.000,00 DM
Erschließungsstraßen	ca.	500.000,00 DM
Erweiterung der Feuerthaler Straße	ca.	100.000,00 DM
Erdverkabelung der 20 kV - Leitung	ca.	60.000,00 DM
		-----
	Summe	4.050.000,00 DM
		=====

In dieser Aufstellung ist keine überörtliche Erschließung wie z.B. Gas - Fernleitung, Fernleitung für Wasserversorgung, sowie Weiterleitung des Abwassers ab Grenze des Bebauungsplanes usw. enthalten.

Hammelburg, den 28.03.94

erg. 20.12.1995



## **9. GRÜNORDNUNG**

### **9.1. VORBEMERKUNG / RECHTSGRUNDLAGE**

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu würdigen, wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zugeordnet.

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird sowie Maßnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung sind das Bundesbaugesetzbuch (BauGB §9), Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Art. 3). Danach sind innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zu Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen.

### **9.2. PLANVORGABEN ZUR GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erschließungszone des Naturparkes Bayerische Rhön.

Im Einrichtungsplan Naturpark Bayerische Rhön wird die Notwendigkeit der Ortsrandgestaltung mit Grüngürteln, insbesondere am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Westheim, d.h. im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, betont.

Im Zuge der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird die Erfüllung dieser Planvorgabe angestrebt.

### **9.3. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **9.3.1. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**

Das künftige Gewerbegebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Hammelburger Saaletal" einem Teil der Haupteinheit "Südrhön", die durch ein breites, stark gewundenes Wiesental gekennzeichnet ist. Es herrscht Weinbauklima bei Jahresniederschlägen von 650 bis 700 mm (mittlere Jahrestemperatur 8° C).

Der Planungsraum ist durch schwach nach Südwesten geneigtes Gelände in einer Höhenlage von ca. 190 m über NN geprägt.

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial ungegliederter pleistozäner Terrassenschotter und -sande haben sich mittel- bis tiefgründige vorwiegend podsolige Böden entwickelt.

#### **9.3.2. VEGETATIONSBESTAND UND NUTZUNG**

Der Planungsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Lebensräume sind aufgrund der intensiven Nutzungen stark zurückgedrängt. Innerhalb des künftigen Gewerbegebietes sind auf den Flur-Nummern 829/1 und 839 - 2 Trinkwasserbrunnen vorhanden.

Innerhalb des Fassungsereiches dieser Brunnen ist ein Grünbestand von 3 jungen Obsthochstämmen bzw. eine landschaftliche Baum- und Strauchhecke von ca. 3 m Breite und ca. 6 m Höhe vorhanden.

An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich zu beiden Seiten der Kreisstraße KG 37 eine junge straßenbegleitende Gehölzpflanzung, bestehend aus ca. 30 Obsthochstämmen und einer Strauchpflanzung mit Hasel, Rotem Hartriegel, Weißdorn und Weide.

Mit den künftigen Neupflanzungen werden die bestehenden Gehölzstrukturen einen Beitrag zur inneren Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Planungsraumes leisten.

Darüberhinaus sind auf den künftigen Gewerbeflächen noch 3 einzelne hochstämmige Obstbäume vorhanden (Stammdurchmesser 40 cm, Kronendurchmesser 4-6 m), die voraussichtlich im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes gerodet werden müssen.

#### **9.4. BEWERTUNG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG**

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes sind Veränderungen hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

Durch Bebauung und Flächenversiegelung wird lebender Boden beeinträchtigt und dem Naturhaushalt entzogen.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgt durch

- \* Flächenversiegelung,
- \* Abflußverschärfung,
- \* Verlust an Grundwasserneubildung und Grundwasserspeicherfähigkeit.

Im Gewerbegebiet muß von Emissionen, vorallem in Form von Lärm und Luftbelastungen ausgegangen werden.

Weiterhin stehen Veränderungen des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung an.

Durch Wärmespeicherung der Baukörper und der versiegelten Flächen sind kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.

Mit der künftigen Bebauung muß von folgenden maximalen Werten landschaftlicher Veränderungen ausgegangen werden:

Art der Flächenbeanspruchung	Fläche (ha)	Prozentual (%)
* Maximal möglicher Bodenverlust bei einer GRZ von 0,8 im GE-/G/-Gebiet (80% aus 18,10 ha, ohne öffentliche Flächen)	14,48	61,88 %
* Öffentliche Verkehrsflächen (davon 0,92 ha vorhandene Verkehrsfläche 1,28 ha Neuversiegelung)	2,20	9,40 %
<b>ANGENOMMENE MAXIMALE VERSIEGELUNG</b>	<b>16,68</b>	<b>71,28 %</b>
* private Grünflächen (20% aus 17,93 ha)	3,62	15,47 %
* öffentliche Grünfläche	3,10	13,25 %
<b>PLANGEBIET GESAMT</b>	<b>23,40</b>	<b>100,00 %</b>

Vorstehende Flächenbilanz gibt lediglich fiktive Schätzwerte wider, die in der Realität nicht im vollem Umfang zu erwarten sind.

Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt 16,68 ha, dies entspricht 71,28% der Gesamtfläche.

Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so daß nicht mit der maximal möglichen Versiegelung zu rechnen ist.

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen, zur Gestaltung und zur Pflege der Landschaft festgesetzt.

## 9.5. ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünordnerische Maßnahmen tragen dazu bei,

- \* die ökologischen Funktionen bestehender Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern,
- \* den belebten Boden samt Bodenwasserhaushalt weitgehend zu schonen,
- \* das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion),
- \* die Emissionen aus dem Gewerbegebiet zu verringern (Staubfilter),
- \* die Baukörper in das Landschaftsbild einzubinden und
- \* das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern.

### 9.5.1. NEUANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, HECKEN, GEBÜSCHEN

Mit der Grünordnung werden Neuanpflanzungen vorgesehen, die zum Teil mit Standortvorgabe, jedoch überwiegend mit eingeschränkter Standortvorgabe angeordnet sind.

PFLANZBINDUNGEN MIT STANDORTVORGABE ermöglichen nur geringfügige Standortabweichungen in Hinblick auf Leitungstrassen und auf künftige Grundstücksgrenzen.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes.

#### PFLANZBINDUNG MIT EINGESCHRÄNKTER STANDORTVORGABE

Um den Bauwerbern einen breiten Entwicklungsspielraum für bauliche Anlagen zu ermöglichen, werden zur inneren Durchgrünung des Baugebietes Pflanzbindungen ohne festen Standort für heckenartige Strauchpflanzung sowie für Großbäume erlassen.

Die HECKENARTIGEN STRAUCHPFLANZUNGEN sind in ihrer Massierung so anzulegen, daß mind. 50% der anteiligen Grundstückslänge bepflanzt wird. Ziel ist hier eine lockere ästhetisch und ökologisch ansprechende Durchgrünung des Planungsraumes zu erreichen, so daß auch die ökologische Funktion eines Biotopverbundes innerhalb des Gewerbegebietes ermöglicht ist.

Neben den Strauchpflanzungen werden zur Durchgrünung des Baugebietes mind. 3. GROßBÄUME I. ORDNUNG auf 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

#### PFLANZBINDUNG MIT STANDORTVORGABE

Entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes wird ein Pflanzgebot für 3 bzw. 5 reihige BAUM- UND STRAUCHHECKEN erlassen, um so einen fließenden Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Um ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Pflanzung zu erzielen, werden in unregelmäßigen Abständen Laub- und Obstbaumgruppen von 3 bis 5 Stück eingestreut.

Zur Beschattung des Straßenraumes und zur gleichzeitigen Verbesserung des Kleinklimas werden entlang der Haupterschließungsstraße und der Feuerthaler Straße 2,50 m breite Grünstreifen mit Baumreihen aus GROßBÄUMEN I. ORDNUNG angelegt.

### 9.5.2. GESTALTUNGSMAßNAHMEN DURCH VEGETATIVE FASSADENBEGRÜNUNG

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Kleinklimas möglichst gering zu halten, soll eine vegetative Begrünung ungegliederter Fassaden gewerblicher Gebäude ab 100 m<sup>2</sup> Größe erfolgen.

Fassadenbegrünungen leisten wichtige Beiträge

- \* zum Schutz der Gebäude vor direkter Sonnenbestrahlung bzw. zum Temperatenausgleich;
- \* gegen Durchfeuchtung der Außenwände, da überlappende Blätter sich nach dem Stand der Sonne ausrichten und eine schützende Laubwand bilden;
- \* im Bereich der Filterwirkung. Die zahlreichen Blätter nehmen Schmutz- und Staubpartikel auf, die mit dem Regen abgewaschen werden.
- \* zum Lärmschutz. Die Reflexion der Schallwellen an glatten Gebäudewänden ist durch dichten Bewuchs nicht mehr gegeben;
- \* zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Außenwände.

Der Abstand der Pflanzgruben richtet sich nach den gewählten Kletterpflanzen und soll i.d.R. zwischen 5 und 8 m liegen. Darüberhinaus sind in Abhängigkeit der Kletterfähigkeit Kletterhilfen vorzusehen.

#### **9.5.3. GRÜNFLÄCHENZAHL (GÜZ)**

Die festgelegte Grünflächenzahl (GÜZ = 0,3) besagt, daß mind. 30% der Grundstücksfläche offenporig anzulegen sind. Sofern die Erhaltung einer offenporigen bzw. gärtnerisch gestalteten Grundstücksfläche in dieser Größenordnung aus zwingenden Gründen nicht sichergestellt werden kann, sind zur Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen durch den Bauwerber erforderlich.

#### **9.5.4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Ausweisung einer Streuobstwiese auf dem ca. 0,14 ha großen privaten Grundstück Flur-Nr. 841 dient als AUSGLEICHSMASSNAHME für die landschaftlichen Veränderungen, die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes einhergehen und als BIOTOPENTWICKLUNGSMASSNAHME für bedrohte Tier- und Pflanzenarten, die auf derartige Strukturen als Lebensraum angewiesen sind

#### **9.6. BEWERTUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSLEISTUNG**

Der Bebauungsplan bereitet die Voraussetzung zur Schaffung von ca. 1,28 ha öffentlicher Verkehrsfläche (Neuversiegelung) vor.

Dieser Landschaftsversiegelung steht die Sicherung von ca. 3,10 ha öffentlicher Grünfläche entgegen - Grünflächen, die bisher teilweise einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung unterlagen und künftig durch Pflanzmaßnahmen ökologisch bereichert werden und wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Ferner ist auf einer privaten Grundstücksfläche die Ausweisung einer 0,14 ha großen Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

Flächenmäßig entspricht dies einer Ausgleichsleistung in ca. 2,2-facher Höhe der Versiegelungsfläche.

Durch vielfältige Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich wird das künftige Gewerbegebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden. Insbesondere als Folge der umfangreichen landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zu erwarten, daß keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

#### **9.7. HINWEIS AUF DAS NACHBARRECHT**

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch/ABGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluß auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- \* Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- \* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
- \* zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- \* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- \* Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze.

Bad Kissingen, den 28.03.1994

**LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN**

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des

o HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES (Galio-Carpinetum luzuletosum)

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

3. Straucharten (unter 10 m Höhe):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina/arvensis</i>	- Heckenrose
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokaltypische Obstbaumsorten in Hochstammqualität zulässig, z.B. Boskoop, Roter Trierer, Weinapfel, Kaiser Wilhelm, Berlepsch, Winterrambur, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kirsche, Walnuß, etc.

Je nach Obstbaumart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß gilt als Großbaum I. Ordnung (*Juglans regia*).

## LISTE FÜR RANKER, SELBSTKLIMMER UND WINDENDE PFLANZEN (Fassadenbegrünung)

1. Immergrüne Pflanzen

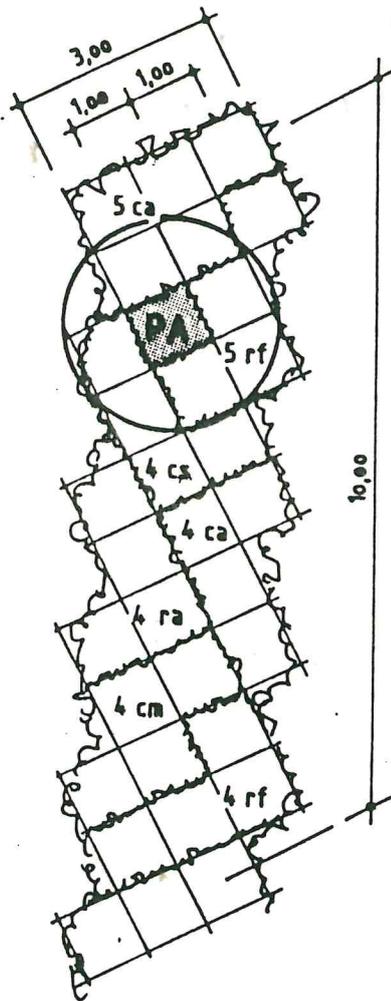
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißblatt (bis 7 m Höhe)
<i>Hedera helix</i>	- Efeu (bis 20 m Höhe)

2. Sommergrüne Pflanzen

<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein (bis 12 m Höhe)
<i>Clematis montana</i>	- Waldrebe (bis 8 m Höhe)
<i>Aristolochia macrophylla</i>	- Pfeifenwinde (bis 8 m Höhe)
<i>Wisteria sinensis</i>	- Glyzinie (bis 10 m Höhe)

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimses-  
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

gepflanzt wird im 1,00 m Raster versetzt



Verteilung  
Baumarten

Pa Prunus avium  
- Vogelkirsche - 5%

Alternativ  
verwendbar:  
Quercus robur  
- Stieleiche -  
Betula pendula  
- Weißbirke -  
Fraxinus excelsior  
- Esche -

Straucharten

ca Corylus avellana  
- Haselnuß - 30%  
cm Crataegus monogyna  
- Eingr. Weißdom- 13%  
rf Rhamnus frangula  
- Faulbaum - 26%  
cs Cornus sanguinea  
- Roter Hartriegel - 13%  
ra Rosa arvensis  
- Heckenrose - 13%

---

5% 95%

**PFLANZGRÖSSEN:**

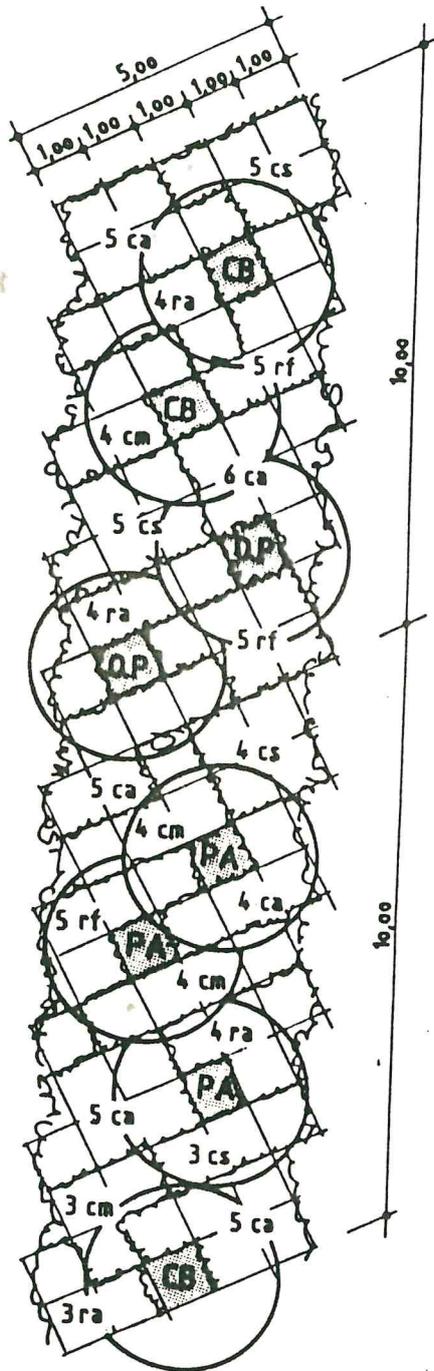
Baumarten mind. 2xv. HEI 150-200

Straucharten mind. 1xv. LSTR 70-90

=====  
**PFLANZSCHEMA unmaßstäblich für**  
**3-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE TYP I**

=====

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes



Verteilung Baumarten

Pa Prunus avium	3%
- Vogelkirsche -	
Cb Carpinus betulus	3%
- Hainbuche -	
Qp Quercus petraea	2%
- Traubeneiche -	
<hr/>	
	8%

Straucharten

ca Corylus avellana	30%
- Haselnuß -	
cs Cornus sanguinea	17%
- Roter Hartriegel -	
ra Rosa arvensis	15%
- Heckenrose -	
cm Crataegus monogyna	15%
- Ingr. Weißdorn -	
rf Rhamnus frangula	15%
- Faulbaum -	
<hr/>	
	92%

Pflanzhinweis:

Der Abstand der Pflanzreihe beträgt mind. 1,0 m; der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls mind. 1,0 m. Von einer Pflanzenart sind mind. 2-5 Stück zusammensetzen

Pflanzqualität und -größe

Baumarten mind. Heister, 2xv, 150-200

Straucharten mind. leichte Sträucher, 1xv, 70-90 cm

=====  
PFLANZSCHEMA unmaßstäblich für

5-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE  
TYP II

=====