

Landkreis Kitzingen
Stadt Iphofen



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
nach §9 BauGB

Sondergebiet
Maschinenhallen Steinbühl

Ergänzter Entwurf
17.10.2023

Begründung nach §2a BauGB

HORAK

Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Castell, den 17.10.2023



Stempel und Unterschrift

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Horak', written in a cursive style.

Gerhard Horak,
Architekt, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Der Bebauungsplan wurde am..... ortsüblich veröffentlicht und bekannt gemacht.

Iphofen, den

Stempel und Unterschrift

Dieter Lenzer
Erster Bürgermeister
Stadt Iphofen

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
	Einführung.....	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	4
2.1	Lage im Raum, Verwaltungsraum.....	4
2.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
3	Rahmenbedingungen der Stadt.....	6
	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
	Naturraum und Topografie.....	7
	Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan.....	7
4	Geplante Maßnahme.....	8
4.1	A. Festsetzungen durch Planzeichen.....	9
	1. Art der baulichen Nutzung.....	9
	2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze.....	9
	4. Verkehrsflächen.....	10
	6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
4.2	B. Festsetzungen durch Text.....	10
4.3	C. sonstige Planzeichen.....	13
4.3	D. Hinweise durch Text.....	13
5	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	14
	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	14
	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege.....	14
	Belange der Wirtschaft.....	14
6	Anlage.....	15

Ergänzungen und Änderungen durch die Abwägung sind rot markiert.

Aufstellungsbeschluss: 26.06.2020
Billigung des Vorentwurfs: 22.06.2021
Billigung des Entwurfs: 21.02.2022
Billigung des ergänzten Entwurfs: 17.10.2023
Satzungsbeschluss:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner
Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Landkreises Kitzingen, Unterfranken zwischen der Stadt Iphofen und dem Stadtteil Birklingen am Fuße des Steigerwaldtraufs. Es gehört zur Gemarkung Iphofen. Kitzingen, die Kreisstadt liegt ca. 14 km nord-westlich vom Planungsgebiet, Würzburg, das Oberzentrum etwa 32 km nord-westlich vom Planungsgebiet. Die Stadt Iphofen gehört zur Region Würzburg (2).

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind diese Ziele und Grundsätze dargestellt und abgewogen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 wurde mehrmals fortgeschrieben. Der letzte (nicht amtliche) Stand ist von 2020.

Bei der Aufnahme dieses Sondergebiets in den Flächennutzungsplan wurden die Ziele des LEP's bezüglich der Siedlungsentwicklung entsprechend gewürdigt.

Daneben sind insbesondere die Ziele der Erhaltung und der Fortentwicklung des Landschaftsbildes, des Naturhaushaltes und anderer öffentliche Belange zu beachten.

Regionalplan für die Region (2)

Der Regionalplan der Region Würzburg (2) trat 1985 in Kraft. Nach der Aktualisierung des LEP's 2018 wird das Gebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Stadt Iphofen ist ein Grundzentrum. Das Planungsgebiet liegt weder in einen Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiets für Gipsabbau. Die Fläche liegt nicht im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Schutzgebiete /Biotopkartierung/ASBP



Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem FIN web der Landesanstalt für Umwelt, kartierte Biotope Naturparkgrenze, ohne Maßstab

Im Geltungsbereich sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

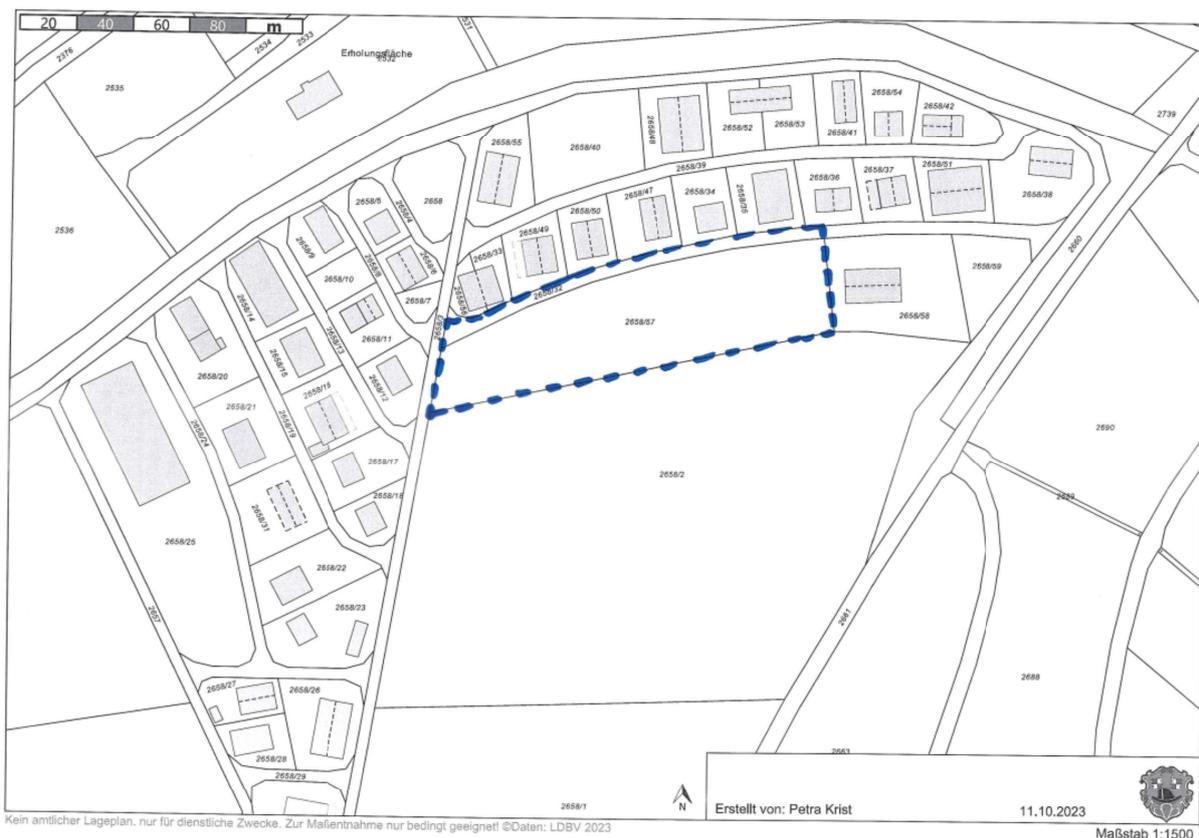
Östlich grenzen die Weinberge am Iphöfer Kalb an, daran anschließend beginnt der Naturpark Steigerwald mit dem Landschaftsschutzgebiet im Naturpark und dem FFH-Gebiet. Nördlich liegt der Wehrbach mit Gehölzsaum und Wiesenbiotopen. Östlich schließt der Brennholzplatz der Iphöfer Bürger an sowie verschiedenen Streuobstwiesen wie im Süden des Sondergebiets.

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt

3 Rahmenbedingungen der Stadt

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist **auf die Fläche, die tatsächlich in nächster Zeit bebaut werden kann, reduziert.**



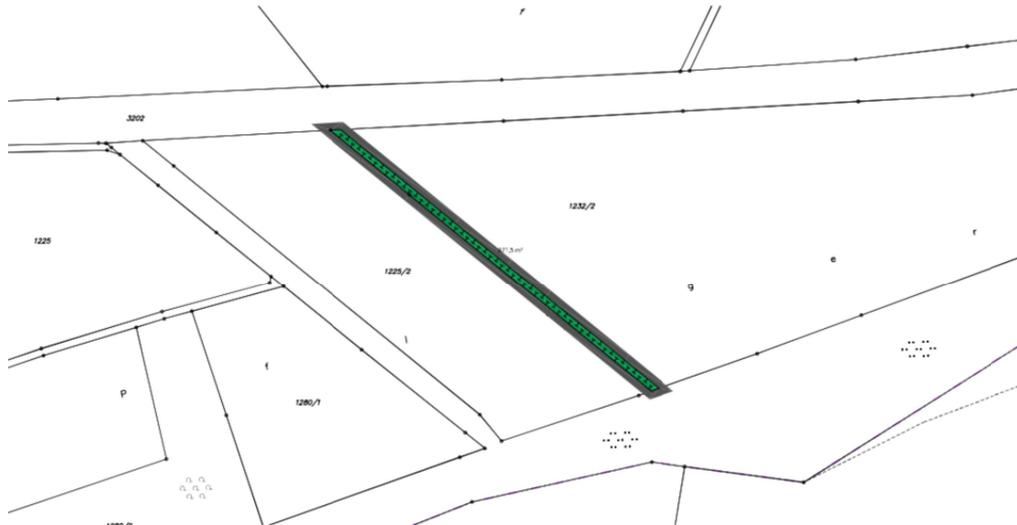
Maschinenhallengebiet, Ausschnitt aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Iphofen östlich der Stadt Iphofen. Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurnummern:
2658/32 tw. Weg und 2658/57 Acker

Das Gebiet ist von Grundstücken mit folgenden Flurnummern umgrenzt:
Im Norden: 2658/56; 2658/33; 2658/50; 2658/47; 2658/34; 2658/35; 2658/36
Im Westen: 2658/3, Weg
Im Süden: 2658/2
Im Osten: 2658/58

Zum Geltungsbereich gehört auch die erforderliche Ausgleichsfläche. Von der städtischen Ökokontofläche in der Gemarkung Hellmitzheim mit der Flurnummer 1232/2 wird eine Teilfläche mit **871,55 m²** dafür in Anspruch genommen.

Das Gebiet ist von Grundstücken mit folgenden Flurnummern umgrenzt:
im Norden: 3202 (Bundesstraße 8),
im Osten: 1232/2 teilweise,
im Süden: 1281 teilweise,
im Westen: 1225/2.



Ausgleichsfläche auf der Ökokontofläche, Ausschnitt aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Plangrundlage ist die digitale Flurkarte.

Fläche

Der Geltungsbereich im Bereich der Maschinenhallen am Steinbühl hat eine Gesamtfläche von ca. **5.351 m²**. Dazu kommt die Ausgleichsfläche mit **871,55 m²** in der Gemarkung Hellmitzheim.

Naturraum und Topografie

Das Planungsgebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit Mainfränkische Platten in der Untereinheit Steigerwaldtrauf.

Geologisch stehen in diesem Bereich Schichten des Gipskeupers mit vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen an.

Als potentiell natürliche Vegetation lässt sich der Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald ansprechen.

Das Gelände fällt flach und relativ gleichmäßig nach Nord-Westen Richtung Wehrbach.

Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan

Die überplanten Fläche liegt östlich von Iphofen und wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Sondergebiet ‚Landwirtschaft‘ dargestellt. Ziel dieser Ausweisung war, dass innerhalb der Gemarkung von Iphofen Flächen angeboten werden können für landwirtschaftliche Hallen und ähnliche Zwecke.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt ohne Maßstab aus dem Flächennutzungsplan
 Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegt in der Fassung der 4. Änderung von 2006 vor.

4 Geplante Maßnahme

Im Sondergebiet soll der Bau von Landwirtschaftlichen Hallen ermöglicht werden. Eine Rahmenplanung der Stadt Iphofen gibt die Gestaltungsgrundsätze für das Gebiet vor.

- Die Nutzung ist für landwirtschaftliche Zwecke und wird um landwirtschaftlich angelegte Betätigungen, örtliche Betriebe und ehrenamtlich tätige Organisationen erweitert.
- Die Firstrichtung und die Stellung der Gebäude werden festgesetzt
- Die Dachneigung muss mindestens 20° Grad betragen, alle Dachmaterialien in Rotton erlaubt
- Traufhöhe maximal 5,50m
- Hallen als Massivbauten verputzt oder als Stahl/Holzbauten grundsätzlich mit Holz verschalt, erdige Farbtöne
- Der natürliche Geländelauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Mitte der Durchfahrt auf natürlicher Geländehöhe
- Einfriedungen sind nicht möglich
- Eine Befestigung der Oberflächen ist nur in Form von Schotterrasen oder wassergebundenen Decken möglich und auf das notwendigste zu reduzieren.
- Anfallendes Regenwasser wird in Zisternen aufzufangen und / oder über die Entwässerungsleitung im Weg abgeleitet.
- Ein Bauantrag ist erforderlich.

- Das Baugrundstück ist innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung landschaftsgerecht einzugrünen.

Bei der Planung werden diese Leitlinien berücksichtigt.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen des städtischen Ökokontos herangezogen.

Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über den Flurweg von Norden von der Birklinger Straße, Kreisstraße KT 16, kommend an das Verkehrsnetz angeschlossen. Ein Anschluss an den ÖPNV ist nicht notwendig.

Ver- und Entsorgung

Dieses Sondergebiet wird nicht an die öffentliche Wasserversorgung, bzw. Abwasser- und Müllentsorgung angeschlossen. Auch an das Stromnetz wird das Gebiet nicht angeschlossen. Das Gebiet wird als ein Brandabschnitt betrachtet und ein Löschwasserbehälter ist nicht vorgesehen.

4.1 A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet Landwirtschaft nach § 1 Abs. 2 BauNVO und § 11 Abs 11 BauNVO)

Zweck: landwirtschaftliche Hallen, Hallen für landwirtschaftlich angelehnte Betätigungen, sowie örtliche Betriebe und ehrenamtlich tätige Organisationen. Eine gewerbliche Produktion bzw. Dienstleistungen sind nicht zulässig.

Das Gebiet ist für landwirtschaftliche Hallen vorgesehen. Der Kreis der möglichen Bauwerber soll über Landwirte und Nebenerwerbslandwirte hinaus erweitert werden, wie zum Beispiel für Nichtlandwirte wie Holzwerber, die ein Holzrecht im Iphöfer Mittelwald nutzen. Die örtlichen Betriebe und ehrenamtlich tätigen Organisationen wurden mit aufgenommen, da diese oft Lagermöglichkeiten brauchen. Eine gewerbliche Produktion und Dienstleistungen wie z.B. eine Vermietung werden ausdrücklich nicht erlaubt. Die Privilegierung für Landwirte beim Bauen im Außenbereich nach §35 Abs.1 Nr.1 BauGB wird nicht eingeschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. 0,50

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 kann die Hälfte des Grundstücks überbaut werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Baugrenze

Abstandsflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen liegen.

Die Abstandsflächen können nur auf den Grundstücken nachgewiesen werden und nicht auf den angrenzenden gemeindlichen, relativ schmalen Wegen. Die Gebäude rücken daher etwas mehr von den Wegen ab.

Wandhöhe WH = 5,50m

Die Wandhöhe der Traufseite darf max. 5,50m über der Fußbodenhöhe liegen. Die Fußbodenhöhe darf max. 0,10m ü.d. Grundstückszufahrt vom Erschließungsweg liegen.

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte Wandhöhe bestimmt. Dadurch sollen die Gebäude eine ähnliche Gesamthöhe haben. Der Bezug der Fußbodenhöhe zur Grundstückszufahrt lässt einen gewissen Höhenausgleich zu und soll eine gestaffelte Anordnung der Gebäude entlang der Wege ermöglichen.

Firstichtung

Durch die Festsetzung der Firstrichtung soll das Gebiet einen harmonischen Gesamteindruck bekommen.

Dachneigung mind. 20°Grad

Es sind nur geneigte Satteldächer mit dieser Mindestdachneigung zulässig. Dies lässt übliche Bauweisen von landwirtschaftlichen Hallen zu und ist den bestehenden Hallen vergleichbar.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche landw. Weg, wassergebundene Decke

Diese Wege dienen der Erschließung des Geländes und werden in einfacher Bauweise hergestellt, die eine gewisse Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht und kostengünstig sind. Die für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Wegbreiten und Ausbaustärken werden berücksichtigt.

Straßenbegrenzungslinie

Diese gibt die Wegbreite und Breite der Wegränder vor. Die Wegbreiten entsprechen üblichen Feldwegen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünfläche Zweck Bepflanzung / Ausgleich

Diese Fläche ist bereits als Grünland mit Bäumen und Sträuchern angelegt.

Desweiteren gehört dazu die externe Ausgleichfläche, eine Teilfläche der Flurnummer 1232/2 in der Gemarkung Hellmitzheim. Die Maßnahmen auf dieser Fläche wurden im Rahmen der Herstellung der Fläche als Ökokontofläche bereits durchgeführt und diese Fläche wird vom Ökokonto der Stadt abgebucht. Der Ausgleichsflächenbedarf wird aufgrund der geänderten Flächenermittlung auf 5.055 m² angepasst.

4.2 B. Festsetzungen durch Text

1. Nutzung

Landwirtschaftliche Hallen, Hallen für landwirtschaftlich angelehnte Betätigungen, sowie örtliche Betriebe und ehrenamtlich tätige Organisationen. Eine gewerbliche Produktion bzw. Dienstleistungen (z.B. Vermietung an Dritte) sind nicht zulässig. Eine Freizeitnutzung ist nicht erlaubt. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Wohnmobile oder Wohnwagen sind nicht zulässig. §18 GaStellV gilt entsprechend.

Die Nutzung wird aufgrund des Bedarfs über den Kreis der Landwirte und Nebenerwerbslandwirte erweitert, dabei aber einige unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen. Nur landwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen abgestellt werden.

2. Wandhöhe

Die Wandhöhe der Traufseite darf maximal 5,50 m über der Fußbodenhöhe liegen.

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte Wandhöhe und dem Punkt, an dem gemessen wird bestimmt. Dadurch sollen die Gebäude eine ähnliche Gesamthöhe haben. Der Bezug zur Geländehöhe wird unter Punkt 5. Gelände hergestellt.

3. Dach

Zulässig sind Satteldächer. Die Dachneigung muss mindestens 20° Grad betragen. Die Dachdeckung muss einen Rotton haben. Alle Materialien sind zulässig, jedoch unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sind als Dachdeckungsmaterial nicht zulässig.

Dadurch soll vor allem von den Höhen der Weinberge am Iphöfer Kalb ein möglichst einheitlicher Gesamteindruck des Gebietes erreicht werden. Schädliche Abwaschungen durch bestimmte Metalle werden vermieden.

4. Bauweise

Die Hallen sind als Massivbauten verputzt oder als Holz / Stahlbauten grundsätzlich mit Holz verschalt, zu errichten. Metallverkleidungen in nicht glänzenden Erdtönen sind zulässig. Bei Metallverkleidungen müssen Türen und Tore aus Holz sein, bzw. mit Holz verkleidet sein.

Durch diese Festsetzung soll ein regional üblicher Baustil, der eher unauffällig ist, eingehalten werden.

5. Gelände

Die Gebäude sollen sich in den natürlichen Geländeverlauf möglichst gut einfügen. Die Fußbodenhöhe darf im Bereich der Hallenzufahrt maximal 10 cm über der Höhe der Grundstückszufahrt vom Erschließungsweg liegen. Stützmauern sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung ist ein gewisser Bodenausgleich möglich und die Eingriffe in den Boden werden minimiert, weniger Bodenbewegungen sind notwendig und die Gebäude passen sich dem Geländeverlauf an.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht erlaubt. Eine Abgrenzung durch Bepflanzung ist möglich.

Einfriedungen an landwirtschaftlichen Hallen sind nicht üblich und auch nicht notwendig. Falls der Wunsch nach einer Abgrenzung besteht ist eine Bepflanzung mit den angegebenen Sträuchern möglich. Das Planungsgebiet bleibt durchlässig auch für Tiere.

7. Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung der Oberflächen ist nur in Form von Schotterrassen oder wassergebundener Decke möglich. Sie sind auf das notwendigste zu reduzieren.

Die Versiegelung von Verkehrsflächen soll möglichst gering sein, um versickerungsoffen zu bleiben. Einrichtungen zur Ableitung von Regenwasser sind nicht vorgesehen. Diese Flächen werden daher nicht bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt.

8. Regenwasser

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser soll möglichst in Zisternen aufzufangen werden.

Die Baugrundstücke sind an die Entwässerungsleitung anzuschließen.

Durch Zisternen wird der Abfluss von den Grundstücken mit Hallen gepuffert. Bei den anfallenden Niederschlagswässern wird aufgrund der geplanten Nutzung und den Festsetzungen z.B. zu den Materialien und Oberflächenbefestigungen von einer geringen Gefahr der Belastung mit Schadstoffen ausgegangen. Die hier entstehenden Gebäude werden nur unregelmäßig und eher selten angefahren. Die in diesem Gebiet vorgesehenen Hallen sind i.d.R. kleiner als 300m², also weit unter 1000m² (NWFreiV). Der Abstand zum Grundwasser ist sehr groß, weit mehr als 1m. Das Gebiet liegt zwar im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Sulzfeld und Marktstett, nicht jedoch im dazu gehörigen Wasserschutzgebiet. Das Gebiet liegt in keinem Karstgebiet nach (nach Angaben BEN des Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist schlecht, wie das beiliegende Versickerungsgutachten des Büros pe terra zeigt. Der Kf-Wert von 10⁻⁷-10⁻⁸ nach dem Versickerungsgutachten vom 24.05.2022 liegt unter dem erforderlichen Wert von 10⁻³ – 10⁻⁶ nach DWA-A 138 für eine geeignete Versickerung.

Der am nördlichen Rand liegende Weg ist in geschotterter Bauweise ausgeführt. In diesem Weg liegt eine Entwässerungsleitung, an die die Hallengrundstücke angeschlossen werden können und überschüssiges Niederschlagswasser ableitet werden kann. Dafür wird eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

9. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung landschaftsgerecht einzugrünen, d.h. pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind je ein großkroniger heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als Hochstamm und je 5 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzung von Bäumen

Folgende Arten werden als H v 12-14 cm empfohlen:

Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre

Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Zwetschge	Prunus „Fränkische Hauszwetschge“
Pflanzung heimischer Sträucher	
Folgende Arten werden als 1x verpflanzte Ware gepflanzt:	
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana

Durch diese Pflanzungen soll das Gebiet landschaftsgerecht eingegrünt werden und sich ins Landschaftsbild einfügen. Diese Gehölze bieten auch heimischen Tieren Unterschlupf und Nahrung. Ziergehölze sind nicht erlaubt.

10. Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG) Feldvögel

Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn.

Bei Baubeginn zwischen dem 01.03. und dem 30.09. ist ab Anfang März das Baufeld durch Bodenbearbeitung im wöchentlichen Rhythmus zu stören. In der Hauptbrutzeit vom 01.03. bis zum 15.07. muss die Fläche kurz vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Brutvögeln untersucht werden. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Kitzingen vorzulegen und eine ökologische Baubetreuung durch eine fachkundige Person ist notwendig. Wird eine ständige Bodenbearbeitung der im Frühjahr zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht gewährleistet bzw. durchgeführt, sind die o.g. Untersuchungen auch nach der Hauptbrutzeit vom 16.07. bis zum 30.09. durch eine fachkundige Person durchzuführen.“

Die Vermeidungsmaßnahme dient dazu, heimischen Tieren und besonders Bodenbrütern wie **Feldlerchen** in der Brutzeit von der Anlage von Nestern abzuhalten, um dann beim Bau der Gebäude keine Tiere zu schädigen. Die Tötung von geschützten Tierarten, die nach dem Naturschutzgesetz verboten ist, kann dadurch vermieden werden. Die Angaben wurden konkretisiert.

11. Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Photovoltaikanlagen u. ä. sind zulässig. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Ortsgang, First und Traufe sind auf eine Breite von 20 cm frei zu halten. Bei einer flächenbündigen Ausführung kann die Anlage die gesamte Dachfläche von Ortsgang zu Ortsgang und / oder von First zur Traufe vollflächig überdecken oder ersetzen.
- Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zugelassen.
- Die Modulfläche ist dachflächenparallel in bzw. auf der Dachfläche zu integrieren. Unterbrechungen durch Gauben oder Dachflächenfenster sollen vermieden werden.
- Die Module sollen eine matte, tiefdunkle oder rötliche Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein.
- Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar sein.
- Es sind je Dachfläche nur einheitliche Module zu verwenden. Die Ausrichtung der Bauteile ist einheitlich horizontal oder vertikal zu wählen.

Dadurch soll die Nutzung von Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Festsetzungen dienen dazu, dass diese Anlagen sich gestalterisch einordnen und die Anlagen nicht so stark auffallen. Die Festsetzungen sind den einheitlichen Festsetzungen in allen Baugebieten der Stadt ergänzt worden.

12. Bohrungen

Bohrungen, Tiefbohrungen sind nicht zulässig.

Zum Schutz der Steinsalzlagerstätten im Mittleren Muschelkalk (Bewilligungsfeld „Kitzingen“) sind Tiefbohrungen nicht zulässig, andere Bohrungen z.B. für Brunnen sind ebenfalls nicht möglich.

4.3 C. sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der Flurkarte.

Bestehende Flurnummern, Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte

Teilweise wurde das Gebiet für bereits schon bestehende Hallen aufgeteilt.

Bestehende Gebäude

Ein Teil des Gebietes ist bereits bebaut mit Baugenehmigungen im Rahmen von Einzelbauanträgen.

Nutzungsschablonen mit Festsetzungen

Diese erläuternde, tabellarische Darstellung in der Planzeichnung fasst die Festsetzungen zur Bauweise zusammen.

4.3 D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- Das Baugesetzbuch (BauBG) und
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der jeweils gültigen Fassung.

Abwasser

Das Gebiet wird nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Eventuell doch anfallendes Abwasser muss anderweitig ordnungsgemäß entsorgt werden.

Nutzungen, die den Anschluss an die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung erfordern würden, sind nicht zulässig und nicht vorgesehen.

Bodendenkmäler

Kommen durch die Baumaßnahmen Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage, so ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen zu verständigen.

Auf der Fläche und in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt, dennoch ist in dieser Region mit vielen alten Siedlungsüberresten und Funden darauf besonders zu achten.

Georisiken

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Es muss aber damit gerechnet werden, dass im Untergrund natürlich vorhandene, wasserlösliche Sulfatgesteine (Gips, bzw. Anhydrit), Sulfatkarst oder Auslaugungsrückstände verbreitet sind. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis des Bergamts Nordbayern auf einen schwierigen Untergrund wird ausdrücklich aufgenommen.

Niederschlagswasser

Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Stellungnahme Büro peTerra vom 24.05.2022 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.

5 Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In den vorhandenen Listen und Beschreibungen von Denkmälern des Bay. Landesamts für Denkmalpflege laut Bayernatlas sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder andere Denkmäler im Planungsgebiet enthalten.

Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege

Beeinträchtigungen des angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebiets Südlicher Steigerwald und Südliches Steigerwaldvorland werden nicht erwartet. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung (siehe Umweltbericht) lässt keine negativen Auswirkungen erwarten. Vorsorglich wurde in die Festsetzungen eine Vermeidungsmaßnahme aufgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Stadt Iphofen bereitgestellt.

Belange der Wirtschaft

Durch die Ausweisung dieses Sondergebietes Landwirtschaft soll den örtlichen Landwirten, Winzern und Waldrechtlern, sowie örtlichen Betrieben und ehrenamtlich tätigen Organisationen die Möglichkeit gegeben werden, für ihre landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Tätigkeit notwendige Hallen errichten zu können. Eine gewerbliche Produktion oder Dienstleistungen sind nicht vorgesehen.

6 Anlage

Bebauungsplan Sondergebiet Maschinenhallen „am Steinbühl“
Maßstab 1:1000, Stand 31.07.2023

Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Büro peTerra GmbH Kitzingen vom 24.05.2022

Artenschutzrechtliche Betrachtung, Heinrich Beigel 2021, siehe Anlage Umweltbericht