



**Biotop- und Nutzungstypen**  
(L. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

**Biotopfunktionen**

- B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen**
- B112 Mesophile Gebüsche/Hecken
- B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B312 Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

- A - Acker**
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation

**V - Verkehrsflächen**

- V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
- V33 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt
- V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

**Sonstiges**

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan

**STADT BAD KÖNIGSHOFEN**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT**  
**INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
**"NORD II"**

**BESTANDSPLAN**

**M 1 : 1000**

Stand 01.08.2018/erg. 25.11.2022/ 20.07.2023

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin  Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen Tel. 09771 - 98769 Fax.09771 - 2492		Datum	Name	
	bearbeit.	07/2023	M.Glanz	AZ: 57-18 Layout:
	gezeich.	07/2023	M.Glanz	
	geprüft			Änderung:

## **„Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld**

### **Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans:**

#### **1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.1 Die als Kompensationsflächen A 1 festgesetzte Fläche des Ökokontos der Stadt Bad Königshofen auf der Fl.Nr. 3115 (alt 904) am Rothügel, Gem. Bad Königshofen mit der Entwicklung von artenreichen Ackerwildkrautgesellschaften sowie Brut- und Nahrungslebensraum für Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche wird diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- 1.2 Die als Kompensationsflächen A 2 festgesetzte Fläche des Ökokontos der Stadt Bad Königshofen auf der Fl.Nr. 256, Gem. Ipthausen mit der Entwicklung von artenreichen Ackerwildkrautgesellschaften sowie Brut- und Nahrungslebensraum für Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche wird diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- 1.3 Die als Kompensationsflächen A 3 festgesetzte Fläche des Ökokontos der Stadt Bad Königshofen auf der insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 277, Gem. Ipthausen mit dem mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland mit Erhalt des Obstbaumbestands wird mit 5.434 m<sup>2</sup> diesem Bebauungsplan zugeordnet.

#### **2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **2.1 Anpflanzungen im Privatbereich**

Durch Pflanzgebote gemäß Ziff. 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 wird die Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung sowie von Landschaftshecken zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Randeingrünung festgelegt.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

Die Baumstandorte sind bis auf die Laubbäume I. Ordnung nach Ziff. 2.1.1. innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, der Baum ist mit einem Grenzabstand von 4 m zum Stammmittelpunkt zu pflanzen.

##### **2.1.1 Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung**

Auf privater Fläche sind Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Pro Grundstück sind entsprechend der planerischen Festsetzungen entlang der Grenze zur Erschließungsstraße Laubbäume I. Ordnung im Abstand von 25 m zueinander als Straßenbäume mit Standort- und Stückzahlvorgabe gemäß Pflanzenvorschlagsliste A zu pflanzen. Dabei ist jeweils nur eine der vorgeschlagenen Arten je Straßenabschnitt für ein einheitliches Gesamtbild zu verwenden.

Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zum Straßengrundstück darf maximal 2,00 m betragen. Es ist zulässig, den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben. Jeweils in Abhängigkeit von der Lage von Gebäuden, Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

Die Bäume werden auf die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Ziff. 2.1.2 angerechnet.

Pflanzenvorschlagsliste A (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Purpur-Erle  
Amberbaum  
Stadt-Ulme

Alnus x spaethii  
Liquidambar styraciflua  
Ulmus ‚Lobel‘

### 2.1.2 Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung

Je angefangener 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 3 Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B und 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C zu pflanzen.

Die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Laubbäumen II. Ordnung. Die Pflanzung eines Walnußbaums wird als Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung gewertet.

#### Pflanzenvorschlagsliste B

Baumarten I. Ordnung (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Amberbaum*	Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Kaiser-Linde*	Tilia x intermedia 'Pallida'
Silber-Linde*	Tilia tomentosa 'Brabant'
Stadt-Ulme*	Ulmus 'Lobel'

#### Baumarten II. Ordnung

(Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn (Sorten)*	schmalkronige Formen wie Acer campestre 'Elsrijk', o.ä.
Purpur-Erle*	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Hainbuche (Sorten)*	schmalkronige Formen wie Carpinus betulus 'Fastigiata'
Rotdorn 'Paul's Scarlett'	Crataegus laevigata
Baumhasel*	Corylus colurna

sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstarten

Walnuß	Juglans regia
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Thüringer Säulen-Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

Die mit \* markierten Arten dürfen nicht entlang der Außengrenzen des Gebietes nach Norden und Osten verwendet werden.

### 2.1.3 Pflanzung von Landschaftshecken mit Standortbindung

Entlang der Grenzen zum sog. Aubstädter Weg im Osten ist auf mindestens 50 % der Grundstücksseitenlänge eine mind. 2reihige Strauchhecke gemäß Pflanzenvorschlagsliste C auf einem mind. 4 m breiten Grünstreifen anzulegen.

Zwischen den Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenzen eines jeden Grundstücks auf mind. 50 % der Länge ein mindestens 4 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dort ist eine 2reihige Strauchpflanzung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C zu bepflanzen.

## Pflanzenvorschlagsliste C

### Straucharten für Landschaftshecken

Pflanzgröße und –qualität: Str., 2 x v., Höhe 60 – 100, Pflanzraster: ca. 1 m Abstand der Reihen, ca. 1 m Abstand in der Reihe, z.B.:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

sowie vergleichbare einheimische Arten.

### 2.1.4 Stellplatzflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Laubbaum I. Ordnung gem. Ziff. 2.1.2 für max. 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz gem. Pflanzenvorschlagsliste B bei Ziff. 2.1.2 zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord mit Höhe 10 cm) gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für den Wurzelraum jedes Baumes sind mind. 10 m<sup>2</sup> von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume werden auf die in Ziff. 2.1.2 festgesetzten Bepflanzungen angerechnet.

### 2.1.5 Grünflächenzahl

Die festgesetzte Grünflächenzahl (GÜZ = 0,2) gibt an, dass mind. 20 % der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.

### 2.1.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassadenteile aus Beton oder Mauerwerk mit einer Fläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> sind, soweit sie vom östlichen oder nördlichen Rand (Außenansicht des Baugebietes) eingesehen werden können und nicht mit der Hecke gemäß Ziff. 2.1.3 hinterpflanzt sind, mit einer Fassadenbegrünung flächig zu begrünen. Dazu ist je 3 m Fassadenlänge bzw. Zaun- / Mauerabwicklung mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzen-Artenliste D zu pflanzen. Dazu sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen.

## Pflanzenvorschlagsliste D

### Kletterpflanzen

Pflanzgröße und –qualität: Str., 2 x v., Höhe 60 – 100, Pflanzraster: ca. 1 m Abstand der Reihen, ca. 1 m Abstand in der Reihe, z.B.:

Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmann',
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> , starkwüchsige Arten
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	<i>Lonicera</i> , in Arten
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i> , in Sorten
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

### 2.1.7 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und die Anpflanzungen sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe nachzuweisen. Dieser ist von einem fachlich qualifizierten, im Bereich der Grünplanung tätigen Planungsbüro zu erstellen.

## 2.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

### 2.2.1 Pflanzung von standortgerechten Baum-Strauchhecken

Zur Eingrünung wird im Norden eine ca. 5 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt:

Hier wird eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke mit beidseitigen ca. 1 m breiten Säumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste E mit ca. 8 % Bäume 2. Ordnung und ca. 92 % Sträucher gepflanzt.

Ein Formschnitt der Landschaftsgehölze ist nicht zulässig.

Die verbleibenden Flächen werden mit einer kraut- und artenreichen Wiesenmischung eingesät und die Fläche als Extensivwiese 1-2mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzenvorschlagsliste E für Baum-Strauchhecken

Baumarten II. Ordnung: Pflanzgröße und –qualität: Hei, 2 x v., Höhe 100–125 bzw. 150-200, z.B.:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>

Straucharten:

Pflanzgröße und –qualität: Str., 2 x v., Höhe 60 – 100, Pflanzraster: ca. 1 m Abstand der Reihen, ca. 1 m Abstand in der Reihe, z.B.:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

sowie vergleichbare einheimische Arten.

### 2.3 Pflanzabstände

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für die Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

### 2.4 Vollzugsfrist

Die Eingrünungen auf der öffentlichen Grünfläche (Ziff. 2.2) sind mit dem Beginn der

Erschließungsmaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die verbindlichen Anpflanzungen im Privatbereich (Ziff. 2.1) sind mit dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen.

## **2.5 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

## **3 Bodenschutz und Bodenarbeiten**

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

## **4 Artenschutz**

### **4.1 Bodenarbeiten**

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

Die Böschungsbereiche im Osten sowie die Heckenstruktur im Norden sind während der Bautätigkeit auf den benachbarten Grundstücken mittels eines Reptilienschutzzaunes vom Baufeld her abzugrenzen, um ein Einwandern möglicherweise vorhandener Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern. Die Zäune sind während der Bauphase durch eine fachkundige Person regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen.

### **4.2 Gehölzrodung**

Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

### **4.3 Beleuchtung**

Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

## **5 Flächenbefestigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Bewässerung der Außenanlagen) sollen auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen werden.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der flächenhaften Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.

## **6 Zäune**

Erforderliche Zäune sind an den Außengrenzenden des Geltungsbereichs nach Norden und Osten auf der Innenseite der Randeingrünung bzw. mittig in der Randeingrünung zu führen.

Zulässig sind Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt bzw. in den Farben grün und anthrazit.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.