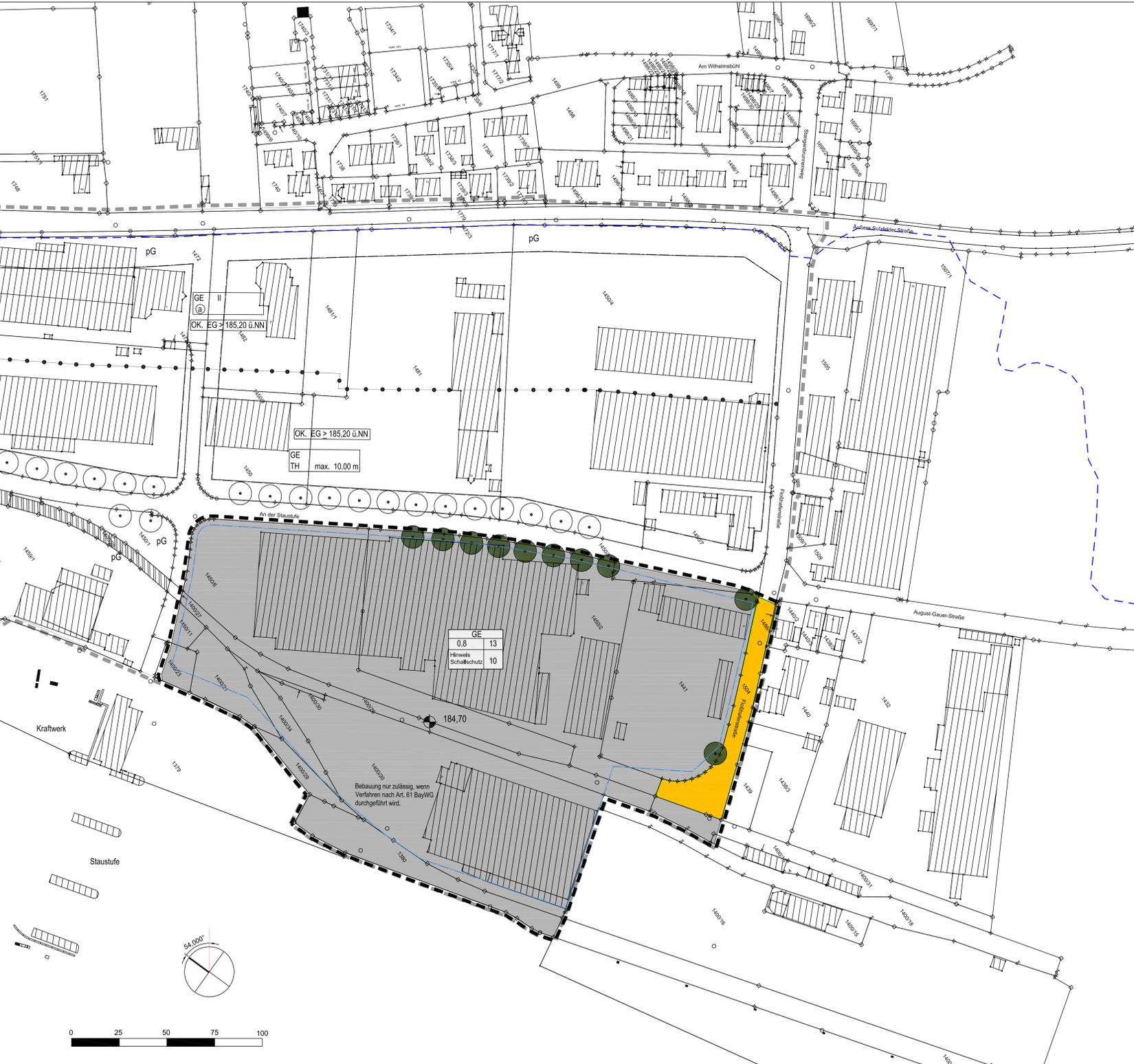


Stadt Kitzingen  
 Bebauungsplan Nr. 38, Gewerbegebiet Schutzhafen, 2. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FNWWeb)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, München.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Denkmaltat Bayern (https://geoportal.bayern.de/denkmaltat, Abfrage am 28.09.2020)
- BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): P16/17 Planungsflächen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung; Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen
- PFLANZENVERORDNUNG, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).
- WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen", 2. Änderung
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**  
 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist dem Planzeiger im Zeichnungstyp zu entnehmen.  
 Nutzungsschablonen  

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Höhe baulicher Anlagen (OK) über Bezugspunkt
Hinweis D.1 Schallschutz	Baumstanzahl

  
 Bezugspunkt NHN  
 Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Erforderliche technische Aufbauten (z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge, Solaranlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Eine Überschreitung um 6 m ist auf 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Höhe baulicher Anlagen (OK) über Bezugspunkt
Hinweis D.1 Schallschutz	Baumstanzahl

  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)  
 Die Hauptgebäude in den Gewerbeflächen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die plangrafische Festsetzung der Baugrenzen muss aus dem geometrisch eindeutigen Planwerk entnommen werden. Die nicht überbaubare Fläche ist je angefangener 5 Stellplätze, bei Doppelreihen je 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum (Stammumfang 18-20 cm) mit mindestens 10 m<sup>2</sup> unverstimmtem Wurzelbereich (Pflanzzeit) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

- 6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
**Bepflanzung der Pkw-Stellplätze**  
 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangener 5 Stellplätze, bei Doppelreihen je 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum (Stammumfang 18-20 cm) mit mindestens 10 m<sup>2</sup> unverstimmtem Wurzelbereich (Pflanzzeit) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

- 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
**Erhaltenswerte Bäume**  
 Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

- Abstandsflächen**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen, 2. Änderung" gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
- Dächer**  
 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 6° auszuführen. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.
- Fassaden**  
 Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 100 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 25 m durch architektonische Gliederungselemente (z.B. Stützen, Pfeiler, Fensterbänder, Gebäudevorsprünge über 1,00 m) vertikal zu strukturieren. Gebäude sind einheitlich zu gestalten in Ausführung und Farbgebung. Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungelackte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.
- Solaranlagen und Sonnenkollektoren**  
 Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.
- Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Neue Einfriedungen sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Erlangung von öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, sofern geschlossene Einfriedungen, wie z. B. Vollmauern, aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche abzurücken.
- Werbeanlagen**  
 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Trauf- bzw. Attikahöhe zulässig. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtleinamen mit laufendem oder wechselndem Bildinhalt sind unzulässig. Videowände mit bewegten Bildern sind unzulässig.
- Gestaltung von Pkw-Stellplätzen**  
 Offene Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Drainsteine, Rasenpflaster) herzustellen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.
- Behandlung von Niederschlagswasser**  
 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, zur Versickerung zu bringen. Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV- und DVWK-Merkblätter) zu beachten.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- C 1 Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes.

D. Hinweise

- D.1 Rechtsvorschriften**  
 Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Kitzingen, Stadtbaumamt, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.
- D.2 Artenschutz**  
**Vögel**  
 Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Artfänge, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.  
**Fledermäuse**  
 Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.
- D.3 Bodenkennlinie - Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Denkmalschutz**  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenkennlinien unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- D.4 Altlasten und Altablagerungen**  
 Auf dem Werksgebiet der REKA Wellpappenwerke wurden im Jahr 2010/2011 Bodenverunreinigungen kontrolliert und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.
- D.5 Kampfmittel**  
 Es konnte für das Baufeld des Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA keine technische Freigabe auf Kampfmittel gegeben werden. Es wird daher grundsätzlich für potentiell kampfmittelbelastete Bereiche eine technische Sondierung vor Ort empfohlen. Hierfür stehen verschiedene Verfahren wie Oberflächensondierung, Tiefensondierung und die Überwachung der Erdarbeiten durch einen S20 SprengG Feuerwerker zur Verfügung. Ferner wird eine Ferromagnetik- oder Elektromagnetik-Flächensondierung nach Abbruch der Bestandsbebauung empfohlen. Auf Grundfläche dieser Untersuchungsergebnisse können weitere Maßnahmen wie eine punktuelle Räumung oder baubegleitende Kampfmittelsondierung koordiniert werden. Bei allen Erdarbeiten in potentiell kampfmittelbelasteten Baufeldern ist eine entsprechende Einweisung des Personals vorzunehmen. Sollte wider Erwarten noch Munition oder ein verdächtiger Körper gefunden werden, ist dieser unverändert liegen zu lassen. Er darf auf keinen Fall berührt oder weggetragen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Umfeld sind einzustellen und es ist sofort ein Mitarbeiter des zuständigen Kampfmittelräumdienstes zu verständigen. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.
- D.6 Schallschutz**  
 Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Bei der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans nachgewiesen werden, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte (tags und nachts) um mindestens 6 dB unterschreiten und somit im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als nicht relevant bezeichnet werden können. Die Einhaltung der gestellten Anforderungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei Vorhaben mit offensichtlichem geringem Lärm-Emissionspotenzial (nicht störendes Gewerbe) kann die zuständige Bau-Immissionsschutzbehörde auf einen lärm-schutztechnischen Nachweis verzichten. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

E. Darstellungen ohne Normcharakter

- E.1 Vorhandene Flurstücksgrenze und -Nummer lt. katasteramtlicher Übernahme
- E.2 Flurgrenze
- E.3 Bestehende Gebäude
- E.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, Gewerbegebiet Schutzhafen, 1. Änderung zulässig

F. Ausgleichsfläche Retentionsraum

Flächen für Hochwasserretentionsanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)  
 Als Ausgleich für den Retentionsraumverlust im Bereich des Werksgebietes in Kitzingen wird auf dem Flurstück Nr. 1600 auf der Gemarkung Mainsondheim dauerhaft ein Retentionsvolumen von 7.400 m<sup>3</sup> hergestellt.



Lage der Ausgleichsfläche Retentionsraum in Mainsondheim, Dettelbach (o.M.)



Übersichtslageplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)



Übersichtslageplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)

Plan: Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen", 2. Änderung in Kitzingen  
 Entwurf

Name	Datum	Maßstab	Plan-Nr.:
Bearbeitet Jo / Mo	21.12.20	1: 1.000	2
Gezeichnet Jo/Ho	21.12.20		
Projekt.-Nr.	2510/20 Jo		Rev.:

Bearbeitung:

Auftraggeber:

Quelle: Kataster: geodaten.bayern.de; ID: 20200305130824\_0,289