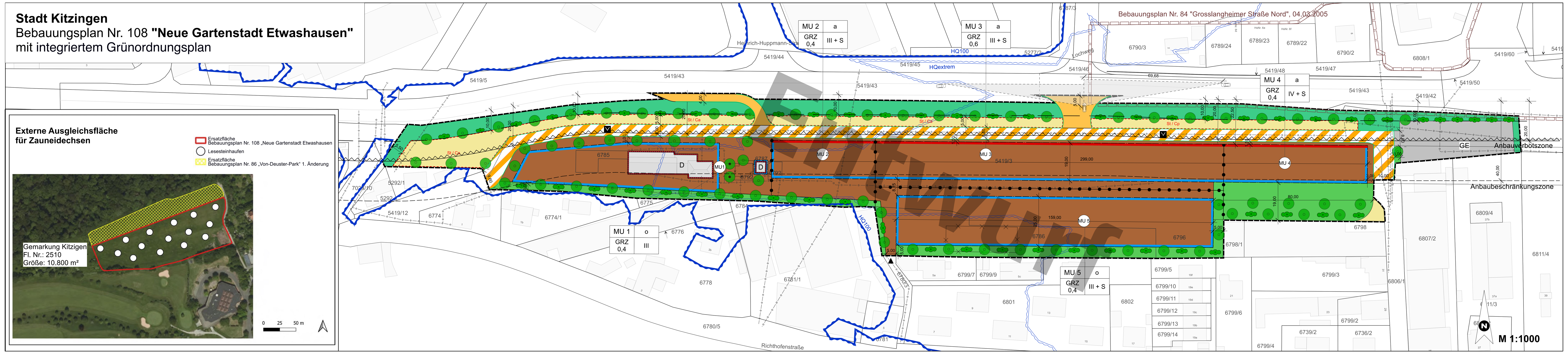
Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 108 **"Neue Gartenstadt Etwashausen"**
mit integriertem Grünordnungsplan



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU — Urbane Gebiet (§ 6a BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III-IV — max. zulässige Anzahl der Geschosse

S — Staffelgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 50,00 m

a — Abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50,00 m

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünfläche - Öffentlich

Grünfläche - Privat

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung

Pflanzbindung: Erhalt von vorhandenen Gehölzen

Pflanzgebot für Strauch- und Buschgruppen

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

Verkehrsfläche - Öffentlich

Verkehrsfläche - Privat

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" - Öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St / Ca — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für überdeckte Stellplätze (Carports), sowie Einhausung für Fahrräder und Mülltonen

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

8. Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG

Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG

Bebauungsplan Nr. 84 "Grosslangheimer Straße Nord", 04.03.2005

Unterirdische Versorgungsleitungen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 78 WHG

HQextrem - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - D-6-75-141-223
"Ehem. Bahnhof, zweigeschossiges Bahnhofsgebäude mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, Lagerhalle und Toilettenhäuschen, 1927"

9. Sonstige Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Bebauung

Abbruch Gebäude

1142/1146 — Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

0m — Bemaßung in Metern

Sichtdreieck

Zugangsbereich

A. Textliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Das Gebiet ist als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

A 1.2 Das Urbane Gebiet wird in fünf Teilgebiete aufgeteilt (MU1 bis MU5).
Für die Teilgebiete werden folgende konkretisierenden Festsetzungen nach § 6a Abs. 4 BauNVO vorgenommen:
- Im MU1 ist mindestens eine GFZ von 0,2 für Wohnungen zu verwenden.
- Im MU2, MU3 und MU4 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.
- Im MU3 ist mindestens eine GFZ von 0,5 für Wohnungen zu verwenden.
- Im MU5 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

A 1.3 Im Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 1.4 Im Osten ist eine Teilfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Das Gewerbegebiet wird nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur als Lagerplatz festgesetzt.
Der Lagerplatz ist ausschließlich für die Lagerung von Baumaterialien oder vorübergehende Lagerung von unbelastetem Material sowie als Stellplatzfläche zum Abstellen von Fahrzeugen zugelassen.
Andere Nutzungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

A 2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.

A 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

A 2.4 Staffelgeschosse müssen min. 1,00 m hinter mindestens zwei Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

A 2.5 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens) darf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände (mittlere Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes) liegen.

A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

A 3.1 Gem. § 22 BauNVO wird im MU1 und MU5 eine offene Bauweise festgesetzt.
Im MU2, MU3 und MU4 wird abweichend von § 22 BauNVO eine Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50,00 m festgesetzt.

A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 3.3 Ein Zurücktreten von der Baulinie zur Gliederung des Baukörpers ist bei einer max. Einzelbreite von 15,00 m um bis zu 5,00 m zulässig. Zwischen den Rücksprüngen ist ein Abstand von min. 30,00 m einzuhalten. Bei Herstellung von Dachterrassen bzw. Staffelgeschossen im obersten Geschoss ist ein Zurücktreten von den Baulinien auf der gesamten Länge des Gebäudes zugelassen.

A 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A 4.1 Tiefgaragen
Im MU -Gebiet sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

A 4.2 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

A 4.2.1 Carports sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (St / Ca) zulässig. Garagen sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind auf privaten Verkehrsflächen sowie im gesamten MU-Gebiet allgemein zulässig.

A 4.2.2 Carports und Nebenanlagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Sie sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen und ab 10,00 qm Grundfläche vollständig gem. der geltenden Normen zur Dachbegrünung extensiv zu begrünen.

A 4.2.3 Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen (St / Ca) zulässig.

A 4.2.4 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 4.2.5 Abweichend von der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
Für gewerbliche und sonstige Nutzungen sind Stellplätze gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
Es können 5 notwendige PKW-Stellplätze, jedoch max. 10%, durch einen CarSharing-Stellplatz ersetzt werden.
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau auf 0,8 Stellplätze je Wohnung beschränkt.

A 4.2.6 Parkplätze sind, bei geeignetem Untergrund, mit einem versickerungsgünstigen Belag, z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge zu befestigen. Ausgenommen sind Stellplätze mit Überdachung.

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

A 5.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden private und öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

A 5.2 Ein Zugang zum Plangebiet über das Grundstück Fl.-Nr. 6780/3 muss gewährleistet werden.

A 5.3 Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

A 6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 BauGB)

A 6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist innerhalb des Baugrundstücks vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über Mulden) in den Untergrund zu versickern und/oder entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Überläufe verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

A 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

A 7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu erhalten; Nachzupflanzende Bäume sind für einen Zeitraum von min. 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A 7.2 Je angefangene 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der GRZ, ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlliste A und B (Umweltbericht, Anlage 1, Ziff. 12) zu pflanzen.

A 7.3 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist pro 15 Stellplätzen min. ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahllisten A und B (Umweltbericht, Anlage 1, Ziff. 12) zu pflanzen.

A 7.4 Pflanzqualitäten für alle Pflanzgebote:
Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 20cm Stammumfang
Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von min. 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 qm sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.
Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.
Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-D. (Umweltbericht, Anlage 1, Ziff. 12)

A 7.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden. Es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen.
Der tatsächlich begrünte Flächenanteil am Flachdach hat mindestens 60% der Dachfläche zu umfassen.

A 8. Artenschutz
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Teil des Bebauungsplans.
(Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Entnahme von Gleisschotter und Baufeldfreimachung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen, Stadt Kitzingen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand Juni 2021
+ Zusätzliche faunistische Bestandsaufnahmen sowie Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen, Stand September 2022)

A 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zu Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.
Diese sind der saP (Anlage 2, Seite 8 – 9, Kapitel 3 sowie Anlage 2.1, Kapitel 6, Seite 24 – 28) zu entnehmen, vor und bei der Umsetzung von (Bau-)Maßnahmen zu beachten und entsprechend umzusetzen.

A 8.1.1 Zur Sicherstellung der Maßnahmen für den Artenschutz ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zur Überprüfung der langfristigen Wirksamkeit der Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle mit Begehungen gemäß den Angaben der Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2 + Anlage 2.1) notwendig.

A 8.1.2 Ein Jahr nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsleistungen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

A 8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A 8.2.1 CEF-/FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse: Ausgleichsfläche und Umsiedlung;
Um den Lebensraumverlust im Eingriffsbereich für die betroffene Zauneidechse auszugleichen, wird ein Zauneidechsenhabitat in der Größe von ca. 10.800 qm auf dem Flurstück 2510 angelegt. Die konkreten Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechse sind der saP (Anlage 2, Seite 10-11) zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
Durch den zusätzlichen Lebensraumverlust durch die Eingriffe auf den Flurstücken 6786 und 6796 sowie die Erweiterungen der Eingriffsbereiche auf dem Flurstück 5419/3 sind zusätzliche CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu ergreifen. Die konkreten Maßnahmen sind der ergänzenden saP (Anlage 2.1, Seite 27-28) zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

A 8.2.2 Monitoring der Ausgleichsfläche nach Umsiedlung
Für die Erfolgskontrolle sind auf der Ausgleichsfläche mindestens vier Begehungen pro Jahr im April/Mai durchzuführen. Die Kartierungen sind im 1., 2., 3., 5. und 10. Jahr nach der Umsiedlung zu erfolgen. Ab dem dritten Jahr müssen mindestens 20 % (nur adulte Tiere) der umgesetzten Anzahl der adulten Tiere auf der Fläche nachgewiesen werden.

A 8.2.3 CEF-Maßnahme für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten
Das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an benachbarten Gebäuden sollte als unterstützende Maßnahme durchgeführt werden. Außerdem würden durch diese Maßnahmen unmittelbar vor dem Eingriff Ersatzquartiere für die (potenziell) betroffenen Arten zur Verfügung stehen. Aufgrund des verschiedenen Charakters der aufgefundenen (potenziellen) Quartiere sollten dabei verschiedene Quartiertypen zum Einsatz kommen (z.B. Kästen für Nischenbrüter / Halbhöhlenbrüter; Quartiersteine und Fledermausbretter für Fledermäuse, Ausrichtung möglichst Süd-, Südost- und Ostseite an hoch gelegenen nicht beleuchteten/ nicht angestrahlten Bereichen). Im vorliegenden Fall wird empfohlen an benachbarten Gebäuden im räumlichen Zusammenhang jeweils für das Bahnhofsgebäude (inkl. Nebengebäuden) und für den Verlust der Lagerhalle auf dem Flurstück 6786 drei Nischenbrüter- / Halbhöhlenkästen (für Hausrotschwanz, potenziell auch Haussperling) und fünf Fledermausquartiere (Fledermausflachkästen, darunter Fledermausbretter und ein Ganzjahresquartier, z.B. auch in Form von Einbausteinen in der Fassade möglich) anzubringen. Bei Halbhöhlen- oder Nischenbrüterkästen ist notfalls auch eine Anbringung am Baugerüst möglich. Somit sind insgesamt 6 Nischenbrüter- / Halbhöhlenkästen und 10 Fledermausquartiere anzubringen.

A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm
Eine Schallimmissionsprognose ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 3: Gutachten 21-056-07 w-tasch, sachverständigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Würzburg, 13.06.2023, Revision b), 20.06.2023)

A 9.1 Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der Tages- und Nacht-Orientierungswert für urbane Gebiete (MU, ORWTag/ = 63 / ORWNacht 50 dB(A) aufgrund von Verkehr an der der Nordtangente zugewandten Seite der geplanten Gebäude nicht-, und an der schallabgewandten Seite sehr gut eingehalten werden. D.h., dass aufgrund von Verkehr ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster in Richtung der Nordtangente nicht möglich ist, da hier der zu erwartende Beurteilungspegel infolge von Verkehrsgeräuschen deutlich über 45 dB(A) in der Nacht liegt.
Schlaf- und Kinderzimmerfenster sollten deshalb vorzugsweise auf der schallabgewandten Fassade angeordnet werden. Wenn diese besonders schutzbedürftigen Räume Fenster zur Nordtangente aufweisen, können als ergänzende Schallschutzmaßnahme zum öffentlich-rechtlichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018-01 z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

A 9.2 Wohn- und Schlafräume sind im MU1, MU2, MU3 und MU4 durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf der Straßen abgewandten Fassadenseite anzuordnen. Für Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume wird dies ebenfalls empfohlen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
Auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Schallschutzanforderungen (derzeit eingeführte Norm DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau") sind in Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kinderzimmer, Schlaf- sowie Wohn- und Arbeitsräume) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Da bei schutzbedürftigen Räumen, welche Fenster direkt zur Nordtangente haben, nachts kein Schlaf bei geöffenten Fenstern möglich ist, sind Schlafräume mit in diesen Fassaden notwendigen Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

A 9.3 Sofern der Schallschutz im Bereich MU5 nicht durch eine Riegelbebauung im MU2, MU3 und MU4 oder durch ähnliche Maßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) gewährleistet werden kann, sind auch im Bereich MU5 die Lärmschutzmaßnahmen gem. der Festsetzung A 9.2 zu erfüllen.

A 9.4 In dem als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Bereich des Geltungsbereichs sind nur Betriebe zulässig, welche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten: tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) LEK,Tag = 62 dB(A), nachts (22:00 Uhr -06:00 Uhr) LEK, Nacht = 47dB(A)) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2016-12, Abschnitt 5.

A 10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A 10.1 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

A 10.2 Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie die Pflanzungen von Bäumen nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßigen Bestand oder Betrieb v.a. der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke.

A 11. Abstandsflächen

A 11.1 Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandflächenregelungen der BayBO angebaut werden.

A 11.2 Innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird. Die Anforderungen an den Brandschutz müssen erfüllt werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

A 11.3 Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

A 12. Dächer

A 12.1 Titanzinkgedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

A 13. Fassaden

A 13.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.

A 14. Solaranlagen und Sonnenkollektoren

A 14.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind auf dem Dach sowie an Fassaden von Hauptgebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

A 14.2 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung und nur in rechteckiger Form aufzusetzen.

A 14.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten.

A 14.4 Bei Flachdächer dürfen aufgeständerte Solaranlagen und Sonnenkollektoren eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

A 15. Geländeveränderung

A 15.1 Im MU5 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ansonsten gilt eine Höhe zur Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,00m.

A 15.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.

A 15.3 Bei allen Geländemodellierungen sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke zu beachten. Insbesondere dürfen keine Nachteile für tieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen.

B. Textliche Hinweise

B 1. Entwässerung

B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Es gilt die Satzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B 1.2 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

B 1.3 Die Entwässerung des Straßengrundstückes (Nordtangente, St 2271) darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

B 2. Brandschutz

B 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von min. 12 t, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 10 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen.

B 2.2 Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten. Zur Vermeidung der Bodenversiegelung darf die Umfahrungsmöglichkeit im Grünstreifen nur in Rasengittersteinen oder Rasenpflaster ausgeführt werden.

B 2.3 Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. müssen Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.

B 2.4 Die Installation von Feuerwehrschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

B 3.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:
- W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen"
- W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
- W 331 "Hydrantenrichtlinie"

Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.

B 4. Versorgungsleitungen

B 4.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B 4.2 Die Vorgaben aus der Nutzungsvereinbarung und die Vorgaben aus dem Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sind einzuhalten.

B 4.3 Im Planbereich muss mit stillgelegten Leitungen gerechnet werden.

B 4.4 Das Arbeitsblatt GW 125 "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in ihrer aktuellsten Fassung ist zu beachten.

B 5. Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

B 5.1 Im Teilbereich befanden sich die Altlastenverdachtsflächen ALVF B-006037-001 ARALTanklager und ALVF B-006037-006 Gleiswaage. Die Aushubsanierung wurden auf Grundlage eines Sanierungsplanes durchgeführt und von HPC fachgutachterlich überwacht. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nach Abschluss der Sanierung für den Bereich der sanierten Flächen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten zu berucksichtigen.
Aus fachgutachterlicher Sicht können die Altlastenverdachtsflächen aus dem Altlastenkataster gelöscht bzw. die Sanierung der Bodenverunreinigungen vermerkt werden.
Im Umgriff der Sanierungsbereiche ist aus fachgutachterlicher Sicht ablagerungsbedingt ein Vorhandensein von lokalen-kleinräumigen Restbelastungen jedoch nicht auszuschließen. Diese stellen aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar und sind nicht sanierungsrelevant.
Das Vorhandensein von Restgehalten kann zu einer abfallrechtlichen Relevanz von Abfallmaterial führen (vgl. Anlage 4, Sanierungsbericht, Seite 5, HPC AG, 23.11.2022)

B 5.2 Auf vorgenutzten Standorten können in Einzelfällen auch außerhalb von räumlich lokalisierbaren Verdachtsbereichen und sanierten Bereichen (Sanierungsgruben) Bodenbelastungen bestehen. Aufgrund möglicher verbliebener, bodenschutzrechtlich zulässiger Restbelastungen im Untergrund, kann sich jedoch bei Baumaßnahmen die Berücksichtigung abfallrechtlicher Belange ergeben (Entsorgungskosten für Aushubmaterial). Daher ist eine sorgfältige Überwachung bei Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich.
Bei Erdarbeiten ist deshalb sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und in Zweifelsfällen ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG hinzuzuziehen.
(vgl. Anlage 4, Sanierungsbericht, Seite 21, HPC AG, 23.11.2022)

B 5.3 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeutet, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen.(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs.12 Abs. 2 BayBodSchG)

B 5.4 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

B 5.5 Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern durch den Bauträger umgehenden zu informiert.

B 5.6 Der Geltungsbereich wird von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

B 6. Denkmalschutz

B 6.1 Das ehem. Bahnhof mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, die Lagerhalle und das Toilettenhäuschen aus dem Jahr 1927 unterliegen dem Denkmalschutz (D-6-75-141-223). Gemäß Art. 4 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind Baudenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung der Baudenkmäler bedarf es einer Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Art. 6 Abs. 1 BayDSchG).

B 6.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

B 7. Kampfmittel

B 7.1 Das Stadtgebiet von Kitzingen war im Zweiten Weltkrieg Schauplatz von Kampfhandlungen. Im räumlichen Geltungsbereich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich ausgegangen werden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Kitzingen, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel".

B 8. Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

B 8.1 Im Überschwemmungsbereich eines HQ100 Abflusses (festgesetzte Überschwemmungsgebiet) ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsraumausgleich, etc.). Das Plangebiet wird nicht von einem Oberflächengewässer durchkreuzt.

B 8.2 Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Hochwasserrisikobereich gem. § 78b WHG und können daher bei Extremhochwässern (HQextrem) überschwemmt werden.Es wird empfohlen Vorkehrungen zu treffen und bautechnische Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden (gem. § 5 Abs. 2 WHG Grundsatz der Eigenverantwortung, Gebot der Schadensreduktion).

B 8.3 Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und im Bereich des Hochwasserrisikobereichs gem. § 78c WHG verboten.

B 9. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612.333 -13 Kra Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen", das auch an die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Grundsätzlich sind innerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zur Staatsstraße keine Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung der Staatlichen Bauverwaltung.

B 10. Feuerungsanlage
Bei der Planung und bei Neuaufstellung von Feuerungsanlagen sind die „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen" (§19 BimSchV) und die Feuerungsverordnung (§9 FeuV) zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung am 29.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2022 am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.

7. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am __.__.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
Aufgrund von Ergänzungen und Anpassungen, die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen wurden, hat der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der geänderten Fassung vom __.__.2023 gebilligt und beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

8. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung vom __.__.2023 wurde mit der Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.

9. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am __.__.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum geänderte Entwurf in der Fassung vom __.__.2023 behandelt.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den __.__.____

.... (Siegel)
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

10. Ausgefertigt

Kitzingen, den __.__.____

.... (Siegel)
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Bauamtes Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und überdessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde inder Bekanntmachung hingewiesen.

Kitzingen, den __.__.____

.... (Siegel)
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 108
"Neue Gartenstadt Etwashausen"
mit integriertem Grünordnungsplan

Geänderter Entwurf **16.11.2023** **M 1:1.000**

Stadtbauamt Kitzingen
Sachgebiet Stadtplanung
Schulhof 2
97318 Kitzingen
Tel.: 09321 | 20-6002
Fax.: 09321 | 20-96099
Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER R BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 9911 4252
Mail: info@haines-leger.de

Kaiser + Juritza + Partner
Landschaftsarchitekten
Textorstrasse 14
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 13 54 0
Fax: 0931 | 99 13 54 12
Mail: info@kaiser-juritzer.de