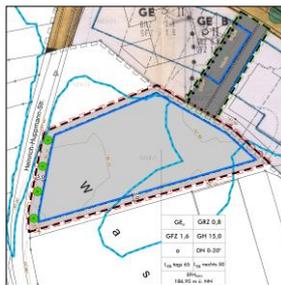




Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung



**Textliche Festsetzungen
zum Entwurf vom 18.12.2013**



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 16.09.2013

geändert: 18.12.2013

M ü l l e r

Oberbürgermeister

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.
Hiltrud Schröder-Schetelig,
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

A. Präambel

1. Satzung

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

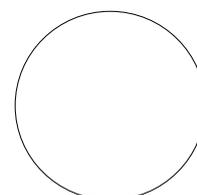
Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.12.2013. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.12.2013 beigelegt.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte vollständig.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Kitzingen, den _____

M ü l l e r Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.3 Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr nicht zulässig.
- 1.5 Nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Vergnügungsstätten).
- 1.6 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m^2).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 1.7 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Punkt 9 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z.B. Auffüllungen) im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m sowie der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m bezogen auf Normal Null (NN) jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und der festgesetzten minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe.
- 2.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile um max. 3 m überschritten werden.
- 2.4 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 5248/1 und der Ver- und Entsorgungsträger (bspw. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH, Stadt Kitzingen, Telekom Deutschland GmbH) festgesetzt.

6. Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- 6.2 Zum öffentlichen Straßenraum ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine straßenbegleitende Laubbaumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen bis maximal 15 m anzupflanzen; es ist eine einheitliche Baumart zu wählen. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden.
- 6.3 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 10 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.
- 6.4 In der Summe ist je 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
- 6.5 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Begründung.

Als Mindestqualität für Laubbaumhochstämme wird festgesetzt:
3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- 6.6 Pkw-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.
- 6.7 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bauertigstellung anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Dem Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Flächenumgriff von 0,30 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ausgleichsfläche A1 (0,22 ha), davon anrechenbar 50 %, d.h. 0,11ha:

- Entwicklung einer Magerwiese und Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbaum-Hochstämmen in Baumgruppen (Artenliste siehe Begründung)
- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, 1. Schnitt nicht vor Juli

Ausgleichsfläche A2 (0,19 ha):

- Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland durch flächige Ansaat von standortgerechten, autochthonen Saatgutmischungen
- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, 1. Schnitt nicht vor Juli

- 7.2 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 7.3 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 7.4 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind in Verbindung mit der Schaffung des Retentionsausgleichs (siehe Punkt 9) umzusetzen.

8. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:

- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden

9. Hochwasserschutz

Im Bereich der Fläche für den Retentionsausgleich ist der durch die Planung bedingte Retentionsraumverlust innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains von 1.540 m³ volumengleich auszugleichen. Dazu ist das Gelände in dem im Plan gekennzeichneten Bereich im Vergleich zum natürlichen Gelände um durchschnittlich 38 cm abzusenken. Das Gelände muss weiterhin in Richtung Westen abfallen.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

1. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

2. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.

3. Materialien und Farben

3.1 Als Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

3.2 Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

D. Textliche Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz

1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

1.2 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden.

1.3 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

1.4 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu treffen.

2. Niederschlagswasser

2.1 Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, TRENGW) zu beachten.

- 2.3 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

- 2.4 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über nachweislich unbelasteten Flächen möglich.

3. Brandschutz

Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.

4. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

5. Schutz gegen drückendes Wasser

Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

6. Städtische Werbeanlagensatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung gilt die Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung und den Betrieb von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Kitzingen (Werbeanlagensatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

7. Bepflanzung

- 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
- 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

8. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

9. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Bayerischen 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 Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

E. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis zum stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den _____

_____ Müller

_____ Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Stra-
ße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung in Kraft getreten.

Kitzingen, den _____

_____ Müller Oberbürgermeister