

Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

WEGNER

STADTPLANUNG



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Markus Burkard



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16
97318 Kitzingen

Tel. 09321/92620
Fax 09321/9262-12
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt: 22.12.2010
geändert 03.03.2011

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Gewerbegebiete 1 – 5 (GE 1 – 5) und eingeschränkte Gewerbegebiete 1 – 5 (GEe 1 – 5) (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment bis 400 m² Verkaufsfläche. Siehe hierzu Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, deren Geräusche die unten aufgeführten Werte des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) nicht überschreiten:

- Im Gewerbegebiet 1 (GE 1)
L_{EK} tags = 62 dB(A)
L_{EK} nachts = 47 dB(A)
- Im Gewerbegebiet 2 (GE 2)
L_{EK} tags = 62 dB(A)
L_{EK} nachts = 47 dB(A)
- Im Gewerbegebiet 3 (GE 3)
L_{EK} tags = 63 dB(A)
L_{EK} nachts = 48 dB(A)
- Im Gewerbegebiet 4 (GE 4)
L_{EK} tags = 58 dB(A)
L_{EK} nachts = 43 dB(A)

- Im Gewerbegebiet 5 (GE 5)
L_{EK} tags = 64 dB(A)
L_{EK} nachts = 49 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1)
L_{EK} tags = 54 dB(A)
L_{EK} nachts = 39 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2)
L_{EK} tags = 53 dB(A)
L_{EK} nachts = 38 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3)
L_{EK} tags = 59 dB(A)
L_{EK} nachts = 44 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 4 (GEe 4)
L_{EK} tags = 57 dB(A)
L_{EK} nachts = 42 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 5 (GEe 5)
L_{EK} tags = 54 dB(A)
L_{EK} nachts = 39 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Werte des IFSP erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (12.2006) beschriebenen Verfahren.

Die Emissionskontingente der Teilflächen beziehen sich auf die Baugebietsflächen (m²) einschließlich der Verkehrsflächen. Die Grünflächen am Rande des Geltungsbereiches werden nicht berücksichtigt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter der Voraussetzung, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundform und Baumasse untergeordnet sind und dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in der betreffenden Teilfläche des Bauvorhabens ausgeschlossen sind. Je Betrieb ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“
- Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung 1 – 2 (SO Bildung und Dienstleistung 1 - 2) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO für Bildung und Dienstleistung sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnheime, im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen nur unter der Voraussetzung, dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in der als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilfläche ausgeschlossen sind.
- Bildungs- und Schulungseinrichtungen
- Beherbergungsbetriebe
- Speisegaststätten
- Betriebe zur Zubereitung und Auslieferung von Speisen und Getränken
- Büros

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe begrenzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem natürlichen Gelände.

Erforderliche technische Aufbauten (z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Bereich der Gewerbegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung gilt abweichende Bauweise.

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,0 m entfällt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich sind öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb der Gewerbegebietsflächen erfolgt ausschließlich auf Privatstraßen.

6. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen sind Zäune in einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

7. Grünordnung und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind extensiv (ohne Düngemittel und Pestizideinsatz) zu pflegen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind bis zu einer Größenordnung von 20 m² in den privaten Grünflächen zulässig.

Die un bebauten Freiflächen, soweit nicht als Betriebs - und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Die Nutzung als Kontaminationsverdachtflächen gekennzeichnete privater Grünflächen und un bebauter Grundstücksflächen als Aufenthalts- und Spielbereiche ist solange un zulässig, bis Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in den betreffenden Teilflächen ausgeschlossen sind.

7.2 Erhaltungsgebot

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, Hecken und flächigen Gehölzbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltenden Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung (vgl. Baumbestandsplan im Anhang zur Begründung) mit ein oder zwei gleichwertigen, standortheimischen Hochstämmen zu ersetzen. Dies gilt auch für die innerhalb der Baugrenzen als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Bäume. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortheimische Gehölze nachzupflanzen.

7.3 Pflanzgebot

Ergänzende Neupflanzungen von Laub- oder Obstbaumhochstämmen und Hecken sind wie im Plan dargestellt zur inneren Durchgrünung, entlang der privaten Verkehrsflächen und zur Randeingrünung festgesetzt. Von den Standorten kann bei gleicher Anzahl nach den Erfordernissen der Zufahrten abgewichen werden.

Je 10 neu angelegter Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zu verwenden sind Arten der potenziell natürlichen Vegetation. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur freien Landschaft ist nicht zulässig. Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen, Baumhecken)
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
- Sträucher, verplanzter Strauch 3-5 Trieb 40-60 cm / 60-100 cm

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen und im Straßenraum ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 6 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 2m x 2m x 1,5m). Die Bäume innerhalb von Belagsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

Für Laubbaumhochstämme im Straßenraum oder in Belagsflächen beträgt der Pflanzabstand 10-12 m. Pflanzabstände für Sträucher und Heister in Gehölzflächen und Hecken betragen 1 x 1 m in versetzter Reihe.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Bodenschutz und öffentliche Sicherheit

2.1 Kontaminationsverdachtsflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist das Entfernen vorhandener Versiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit bei Eingriffen ins Erdreich entsprechende Sicherheitsmaßnahmen auf Grundlage der erstellten Untersuchungsberichte und gemäß allgemeinem Sicherheitsrecht (LStVG – Zuständigkeit der Stadt Kitzingen) erforderlich.

2.3 Bergbau

Bei Baugrundaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten, um dies bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten:

- Rodung von Gehölzen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 13e BayNatschG)
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen zulässig
- Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden, Abbrucharbeiten, Wegebau etc.) werden jeweils vor Beginn der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt, d.h. von Ende Juli bis Anfang März oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten
- Überprüfung der Gebäude vor Abrissarbeiten auf Brutkolonien von Mauersegler oder Mehlschwalbe am Gebäude bzw. Fledermäuse und Reptilien oder Amphibien im Gebäude; Nachweise sind zur Abstimmung und Ergreifung geeignete Maßnahmen zum weiteren Vorgehen umgehend der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zu melden. Bei Nachweisen der genannten Arten sind Gebäudeabrisse außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen und ein großflächiger Ausbau von Bodenbelägen auf den Zeitraum von April bis Oktober mit möglichst warmer Witterung (Mobilitätszeit der Tiere) zu beschränken. Ersatzweise sind Nisthilfen für

Gartenrotschwanz, Grünspecht, Kleinspecht, Mauersegler und Mehlschwalbe zur Verbesserung des Brutraumangebots und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden und Altbäumen anzubringen

- Zu fällende Bäume werden auf aktuelle Ruhestätten und Winterquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für die in Gehölzen brütenden Vogelarten geprüft. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen möglichst im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden und Altbäumen anzubringen.
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen

4. Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung; für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, zur Versickerung zu bringen. Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATVDVWK Merkblätter) zu beachten.

6. Pflanzliste

Laubbäume, Hochstämme/ Heister: Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Winterlinde, Esche, Eberesche, Elsbeere, Speierling, Rosskastanie, Stieleiche

Sträucher: Hartriegel, Hasel, rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Schlehe

Obstbäume: bevorzugte Verwendung alter Sorten wie Apfel (Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Lohrer Rambour, Danziger Kantapfel), Birne (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Conference, Stuttgarter Geißhirtle, Williams Christ), Kirsche (Hedelfinger, Große Schwarze, Knorpelkirsche), Zwetschge (Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge), Walnuss

7. Immissionsschutz

Gegenüber der Baugenehmigungsbehörde ist auf Anforderung nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den gemäß DIN 45691 ermittelten Teillmmissionsrichtwert nicht überschreitet. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), geändert am 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I Seite 3316) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (Bundesgesetzblatt I S. 3018)"

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 25. März 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 1193)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 19. August 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 3245)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

18. August 1998 (GVBI S. 593) geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBI S. 532) zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBI S. 975)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Vom 01. August 2009 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Vom 25. Juni 1973 (BayRS 2241-1-K) zuletzt geändert am 20. Dezember 2007 (GVBI S. 958)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Vom 19. Juli 1994 (GVBI S. 822, BayRS 753-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBI S. 969)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

Vom 22. August 1998 (GVBI 1998, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBI S. 958)