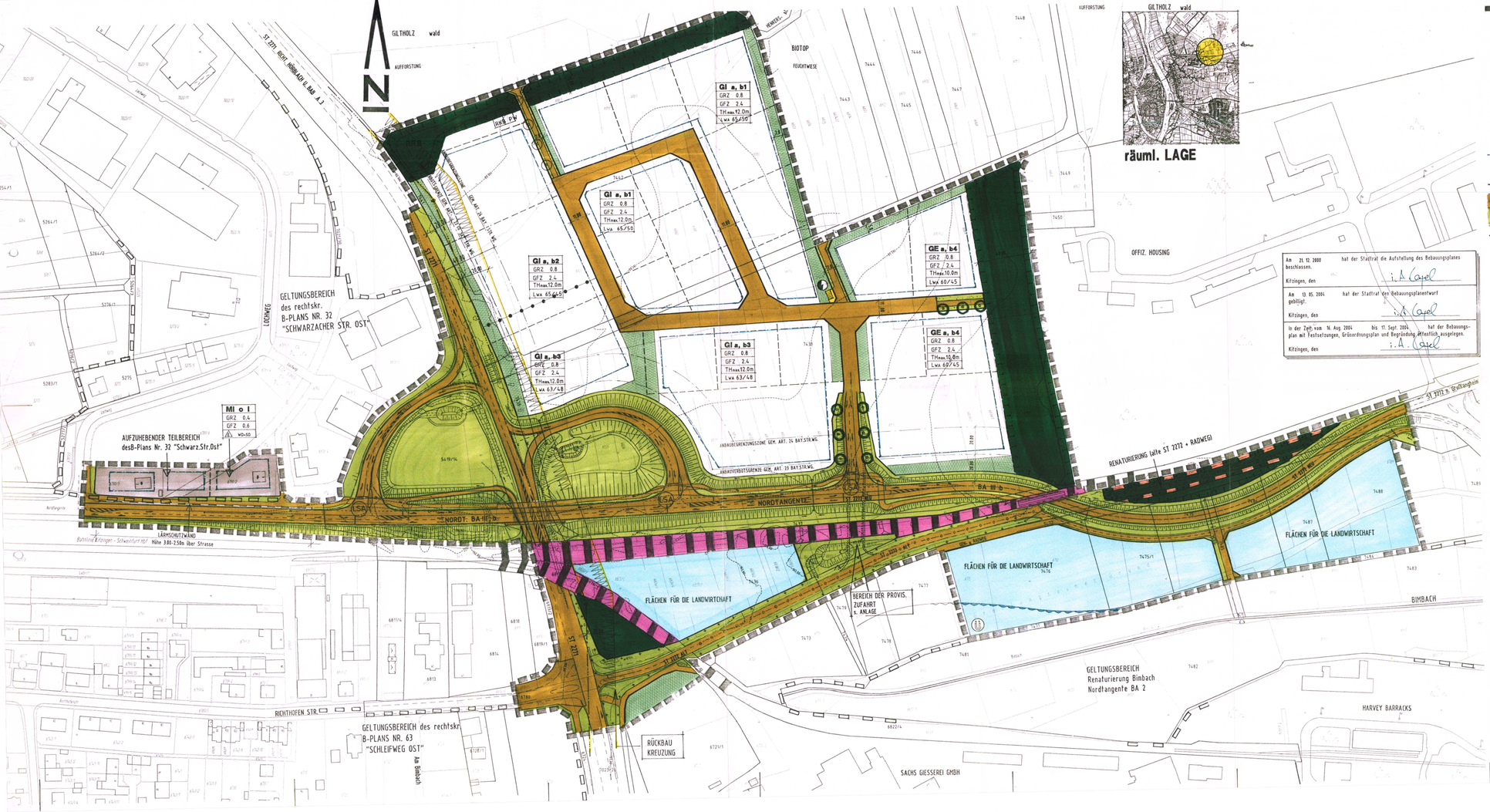

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschoße
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- TH — Traufhöhe maximal
- GRZ — Grundflächenzahl (Höchstgr. § 19 BauNVO)
- GFZ — Geschoßflächenzahl (Höchstgr. § 20 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- SD+WD — Satteldach, Walmdach
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegleitgrün (Bankett, Böschung, Graben etc.)
- Sichtdreieck /-flächen, von jeder Bebauung, Anpflanz., Einfriedung freihalten
- a — Eingeschränkte Baufläche; Beschränkung: VF-Flächen Seitlenete s. Festsetz.
- b1–4 Lwa 60/45 — Eingeschränkte Baufläche; Beschränkung: mögl.ster Schallleistungspegel
- ▲ — flächenbezogene Schallleistung. Pegel: tags/nachts in db (A)
- ▲ — Passiver Lärmschutz s. Festsetzungen
- Flächen für Bahnanlagen
- Böschungen, Aufschüttungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Rückbau von Strassenflächen
- Aufzuhebender Teilbereich des B-Plans "Schwarzacher Str. Ost" Nr. 32
- Lärmschutzwand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

Am 21.12.2000 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Kitzingen, den i.A. Gayl

Am 13.05.2004 hat der Stadtrat den Bebauungsplanentwurf gebilligt.
Kitzingen, den i.A. Gayl

In der Zeit vom 16. Aug. 2004 bis 17. Sept. 2004 hat der Bebauungsplan mit Festsetzungen, Grünordnungsplan und Begründung öffentlich ausgelegen.
Kitzingen, den i.A. Gayl

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE NUTZUNG
   a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 sowie die Planzeichenverordnung vom 03.07.1981
   b) Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zählen hierzu auch die Flächen von
      - Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen
      - Nebenanlagen
      - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (GOK)
      die zusammen mit den baulichen Anlagen die GRZ von 0.8 nicht überschreiten dürfen.
2. GESTALTUNG
   a) Die farbliche Gestaltung der Gebäude hat in gedeckten bzw. erdfarbenen Tönen zu erfolgen. Grelle und auffällige Farbgebung ist nicht zulässig.
   b) Geneigte Dächer von Gebäuden sind in Ziegeln zu decken. Flachdächer sind zulässig, wobei eine – extensive – Dachbegrünung empfohlen wird.
3. FLÄCHEN-/SORTIMENTBESCHRÄNKUNG EINZELHANDELLADENGEWERBE
   Im Geltungsbereich sind gem. § 1 Abs. 4 + 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen pro Grundstück Einzelhandels-/Geschäftsnutzungen bis zu 200 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Sortimentsdefinition: siehe Begründung).
4. SCHALLSCHUTZ
   4.1 Aus Schallschutzgründen ist das Baugebiet nach flächenbezogenen Schallleistungspegel gegliedert. Folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel sind je m² gewerblicher Grundstücksfläche in den Teilbereichen zulässig:
   a) Gewerbegebiet (GE)
      Teilbereiche — Pegel
      b1 — 60 db (A) tags, 45 db (A) nachts
   b) Industriegebiet (GI)
      Teilbereiche — Pegel
      b1 — 65 db (A) tags, 50 db (A) nachts
      b2 — 65 db (A) tags, 45 db (A) nachts
      b3 — 63 db (A) tags, 48 db (A) nachts

   4.1.2 Zum Nachweis der Einhaltung der unter 4.1. aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind von den Antragstellern entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen bzw. eigenverantwortlich bei evtl. Freistellungsverfahren zu erstellen.
   4.1.3 Bei Baugenehmigung bzw. zum Betriebsschutz vor Lärmeinwirkungen (Freistellung) ist der notwendige Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen/sicherzustellen, wobei bei den an Staatsstraßen zugewandten Gebäudeseiten von den Beurteilungspegeln aus Straßenlärm, bei den an GE/GI-Flächen zugewandten Seite von den Gewerbelärmpegeln auszugehen ist.
   4.1.4 Bei lärmempfindlichen Nutzungen (SonnOV-Arbeitsräume, Betriebswohnungen, sonst. Aufenthaltsräume) ist der Schallschutz zunächst mit aktiven Vorkehrungen (z.B. Grundrissanordnung, Abschirmung, schallabgewandte Orientierung) anzustreben.
   4.1.5 Lärmempfindliche Nutzungen im GI-Gebiet sollten unbeschadet der Nr. 4.1.4 mit Schallschutzfenster Lärmempfindliche Nutzungen im GI-Gebiet sollten unbeschadet der Nr. 4.1.4 mit Schallschutzfenster Klasse 4 ausgestattet sein bzw. mit nicht-öffenbaren Fenstern, verbunden mit Belüftung/Klimatisierung.
   4.1.6 Lärmempfindliche Nutzungen und Betriebswohnungen im GE-Gebiet sind unbeschadet der Nr. 4.1.3 mit denjenigen Schallschutzklasse 3 auszustatten. Bei nicht möglicher Orientierung zur schallabgewandten Seite sind Schlafräume mit Zwangslüftung zu versehen.
   4.1.7 Zum Schutz gegen Flugsand sollte das Gesamtbauvolumina aller Aufenthaltsraumes mind. 40 db (A) betragen.
   4.1.8 Schutzbedürftige Nutzungen sind möglichst im Osten der Betriebsgrundstücke zu platzieren.

   4.2 Schallschutz vor Straßenlärm
   4.2.1 Die erforderliche Lärmschutzwand gegen Verkehrslärm entlang der Fl.Nrn. 6790/3, 6790/2 und 6808/1 ist gem. den Vorgaben der „Schalltechnischen Berechnungen" des Büro Meier v. April 2004 zu errichten. Sie ist spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anbindung von BT 2272 „neu" mit der Nordtangente BA III b fertig zu stellen.
   4.2.2 Für die Wohngebäude Lochweg 2 und 8 sind bis zur Inbetriebnahme der Anbindung von BT 2272 „neu" mit der Nordtangente BA III b zusätzliche passive Schutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenteilen in den Ober- bzw. Dachgeschossen zu ergreifen.

5. GRUNDORDNUNGSEINGRIFFSAUSGLEICH — 06.08.2004
   Siehe Festsetzungen:
   Grünordnungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan und Begründung i.d. F.v. 30.03.04 vom Ing.Büro ars grün Kitzingen

6. Weitere Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Str. Nord" sind:
   -B-Plan mit Begründung
   -Grünordnungsplan/Ausgleichsbebauungsplan mit Begründung
   -Allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG
   -Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung
   -Entwässerungskonzept/Antrag Wasserrechtsverfahren (Trennsystem)
   -Technische Ausbauplanung (Büro Meier) für Nordtangente St 2272 neu und Verknüpfung mit St 2271 – ab Lochweg bis Einmündung Richthofen Str. (Fassung: Mai 04)
   -Genehmigungs-/Ausführungsplanung Bauwerke BA III b – wird nachgereicht –
   -Schalltechnische Berechnungen (Büro Meier) für Straßen und Gewerbelärm (Stand 4.04)
   -Baugrunduntersuchung/Gründungsgutachten (Büro ETN – Stand 6.04)
   -Planung: Prov. Zufahrt Gewerbegebiet/ST 2272 (Fassung: 1.6.04)

STADT KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 84
GROSSLANGHEIMER STR. NORD
M.: 1:1000

AUFGESTELLT AM: 20. JULI 2000

FASSUNG VOM: ~~27. Mai 2002~~, 30. Januar 2004, 01. April 2004, 06. August 2004, 25. November 2004

STADTBAUAMT KITZINGEN
SG 61 STADTPLANUNG

SACHBEARBEITER: Legelmann i.A. Gayl

GEZEICHNET: Weickert

4 FERTIGUNG

Moser
Oberbürgermeister

Siegel

Am 09.12.2004 hat der Stadtrat den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und den Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Kitzingen, den 4.5.05 i.A. Gayl

Am ... hat durch Bekanntmachung der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB Rechtskraft erlangt.
Kitzingen, den 4.3.05 i.A. Gayl

Flurnummern alt
Flurnummern neu (Flurbereinigung)
Höhenlinien mit Angabe der NN-Höhe
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
12.88 — Maßangabe in Meter
ST — Staatsstrasse
Geltungsbereich angrenzender B-Pläne
Verh. Bebauung

sowie anderenfalls BEWUCHS) dürfen nicht höher als 25 m über Gelände sein.
Kräne über 30 m Höhe bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München.
Als mobiles Hindernis sind Kräne mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß NfL I 15/88 v. 22.12.99 zu versehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- RRB — Regenrückhaltebecken
- RKB — Regenklärbecken
- PW — Pumpwerk
- unterirdische Leitungen
- Überschwemmungsgebiet
- Anbauverbotsgrenze gem. Art. 33 B.S.W.G.
- Anbaubegrenzungszone gem. Art.24 B.S.W.G.
- LSA — Lichtsignalanlage
- Geplante 110 KV Leitung mit Schutzstreifen. Bauliche Anlagen bedürfen der besonderen Genehmigung durch den Energieträger. Bewuchs nicht höher als 4,50 m.