



## STADT KITZINGEN | NR. 27 „GEWERBEGEBIET GOLDBERG“

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen und Hinweise

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Entwurf: 01.07.2021

Rechtskräftige Planfassung: 09.12.2021

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Textliche Hinweise	8

## A. PRÄAMBEL

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ in öffentlicher Sitzung am 09.12.2021 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom 09.12.2021 Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 09.12.2021 beige-fügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (GE<sub>0</sub> 1) werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ (Fassung vom 06.11.1970, genehmigt am 05.02.1975) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt. Im festgesetzten GE 2 wird lediglich die Baugrenze geändert, darüber hinaus behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ (Fassung vom 06.11.1970, genehmigt am 05.02.1975) ihre Wirksamkeit.

Stadt Kitzingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Güntner  
Oberbürgermeister

(Siegel)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> 1 dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind im GE<sub>e</sub> 1 die dort nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten).
- 1.3 Die Schallpegelwerte der Betriebe im GE<sub>e</sub> 1, gemessen an der Grundstücksgrenze, dürfen tagsüber 55, nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante (z. B. First, Oberkante Attika).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.3 Gebäudeausrichtung:
  - Die Einstellung der Gebäude in die Grundstücke ist nur in Nord-Süd-Richtung oder West-Ost-Richtung zulässig.

Abweichungen hiervon sind bis zu 5° zulässig.

- Die Gebäude haben auf einem Grundstück untereinander parallel bzw. im Winkel von 90° zu stehen.

#### 4. Gestaltungsfestsetzungen

4.1 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden sind bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen, ausgenommen statische Berechnungen (Leichtbauweise etc.) sprechen dagegen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen.

4.2 Geschlossene Fassaden (ohne Tür- und Fensteröffnungen) sind je angefangener Fassadenlänge von 15 m durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, ausgenommen statische Berechnungen (Leichtbauweise etc.) sprechen dagegen.

4.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

#### 5. Grünordnung

5.1 Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg (vgl. zeichnerische Festsetzung) ist auf der öffentlichen Grünfläche eine durchgängige, mind. dreireihige Hecke anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

5.2 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

5.3 In der Summe ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> gewerblicher Baufläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

5.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

5.5 Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist

nicht zulässig.

5.6 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
- Heister, 2 xv, 150-200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

5.7 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 diese wasserrechtlich zulässig ist.

5.8 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### 2. Boden- und Grundwasserschutz

2.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.

### 3. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.2 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks in geeigneter Weise zu bewirtschaften, d. h. zu versickern oder zurückzuhalten (z. B. durch Dach-/Fassadenbegrünung, Zisternen), und/oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

3.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA-Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117). Bei der Entsorgung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers von LKW-Stellplätzen gelten die einschlägigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung.

3.4 Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung zu nutzen. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z. B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

3.5 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwas-



sertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.

#### 4. Bepflanzung

- 4.1 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).
- 4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts in der jeweils aktuellen Fassung (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 4.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

#### 5. Freiflächengestaltungsplan

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

#### 6. Artenschutz

- 6.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorsorglich folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:
  - Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie Holzung, Entfernen oberirdischer Versteckmöglichkeiten/Lebensraumstrukturen sowie Mahd der Vegetationsstrukturen oder Abriss-, Um- oder Ausbaurbeiten von Gebäuden, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und in der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten bspw. durch die Einschal-

tung eines entsprechenden Fachbüros nachzuweisen, dass keine Quartiere oder Niststätten im Plangebiet vorhanden sind. Ersatzweise sind Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten zur Verbesserung des Brutraumangebots und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden oder Altbäumen anzubringen.

- Rodung von Wurzelstöcken und Baufeldräumung nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen April und Ende September. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Zauneidechsen im Baufeld vorhanden sind.
- Einsetzen einer fachkundigen Umweltbaubegleitung.

6.2 Für die Beleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege wird gemäß § 11a BayNatSchG die Verwendung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, max. 3000 Kelvin (K)) empfohlen (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).