



Stadt Kitzingen

**Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ –
3. Änderung und Erweiterung**



**Textliche Festsetzungen
zum Vorentwurf vom 20.12.2012**



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 20.12.2012

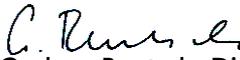
M ü l l e r

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 SRL

Ulrike Ebner, Dipl.-Geogr.

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 Art. 1 G v. 22. Juli 2011 (BauGB 2007)
- 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 am 20. Dezember 2011
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
- 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. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

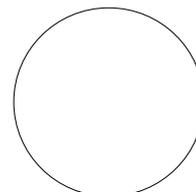
§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.12.2012. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 20.12.2012 beige-fügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ (Fassung vom 24.11.1997, rechtsverbindlich seit 17.06.1998) 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 – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Das 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 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. 6 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig. Im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsfläche KVF III-020 ist eine Nutzungsaufnahme erst nach Ausschluss von Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über den Wirkungspfad Boden-Mensch zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

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), sowie der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe in m bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.
- 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes.
- 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.
- 2.5 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 2 m zurückzusetzen.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von 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. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, und die privaten Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der privaten Grünflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

5.2 Die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Eine Überbauung oder Versiegelung der privaten Grünflächen (z.B. für Grundstückszufahrten) ist nicht zulässig.

Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter Mischungen anzusäen.

5.3 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 15 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

5.4 In der Summe ist je 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

5.5 Die Baumscheiben und Bäume sind gegen Über- und Anfahren zu schützen: Der engere Wurzelbereich (Pflanzgrube) muss ein gut durchlüftetes Mindestvolumen von 12 m³ aufweisen.

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

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Stellplätze, Einzelpflanzung)

Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen)

Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm

Sträucher, verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm

5.6 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.

5.7 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung 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.

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

6.1 Dem Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 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 1,87 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

7. Artenschutz

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

- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- zu fällenden Bäume sind auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für die in Gehölzen brütenden Vogelarten zu prüfen. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen möglichst im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen.
- 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

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

1. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

2. Materialien und Farben

- 2.1 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.
- 2.2 Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind im Baugebiet und an Gebäuden zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

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.
- 1.2 Durch die langjährige militärische/gewerbliche Nutzung können in Teilbereichen Verfüllungen angetroffen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind abfallrechtliche Belange zu beachten.

2. Niederschlagswasser

- 2.1 Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften.
- 2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) 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.

3. Kampfmittelverdacht

- 3.1 Im gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung sind auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z. B. um Leitungen oder Kanäle zu erneuern oder neu zu verlegen.
- 3.2 Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ist vor Nutzungsaufnahme eine beschränkte Kampfmittelfreiheit nach Stufe 2 durch eine zugelassene Fachfirma nachzuweisen.

4. Bepflanzung

- 4.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
- 4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5. 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 Denk-

malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

6. 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.