Kitzingen
am Main

Bebauungsplan Nr. 32

„Schwarzacher Straße Ost“

4. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 08.12.2016

und

Satzung

zum Bebauungsplan

I. Satzung der Stadt Kitzingen

über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, 4. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.10.2015 (BGBI. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 5. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PIanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. 1 S. 1163)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes am 24.07.2015 (GVBI. S. 296)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 25.06.1973 (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25.02.2010 (GVBI. S. 66)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert am 12. Mai 2015, (GVBl. S. 82)

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, 4. Änderung, am …… als Satzung beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 – Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1) zeichnerischem Teil vom ……..

2) textlichen Festsetzungen vom ……

Beigefügt ist die Begründung vom ……..

§ 3 – In-Kraft-treten

Dieser Bebauungsplans ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am …… in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kitzingen, den <DATUM> (Siegel)

Siegfried Müller
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung der 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Auf Grund dieser 4. Änderung werden die textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich wie nachfolgend neu gefasst. Sie ersetzen damit die bisherigen Festsetzungen für den entsprechenden Teilbereich der Urschrift sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans. Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Grünordnungsplans werden übernommen und integriert.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

II.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten (siehe auch Nutzungsschablone in der Planzeichnung):

MI-Gebiete: tags=65 dB(A) nachts=50 dB(A)

Die Geräuschkontingente der Teilflächen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, und ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Stadt Kitzingen gutachterlich nachzuweisen.
Die DIN 45691 kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2, eingesehen werden.

II.1.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) (§ 8 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und 2 sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten (siehe auch Nutzungsschablone in der Planzeichnung):

GE-Gebiet 1:	tags=65 dB(A)	nachts=50 dB(A)
GE-Gebiet 2:	tags=60 dB(A)	nachts=45 dB(A)

Die Geräuschkontingente der Teilflächen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, und ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Stadt Kitzingen gutachterlich nachzuweisen.
Die DIN 45691 kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2, eingesehen werden.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete und die Mischgebiete im Geltungsbereich ist die maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf Normal-Null (NN) festgesetzt.
Sie beträgt gem. Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil max. 245 m über N.N.

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

Für den Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Hinweis:
Für die bestehenden Wohnhäuser Lochweg 5 und 7 gilt Bestandsschutz insoweit, dass abweichend von der offenen Bauweise auf beide Seiten der jeweiligen Nachbargrenze gebaut werden darf.

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

II.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Ge-

bäudeseite sind.
Dies gilt nicht innerhalb von angrenzenden Grünflächen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze, Caports und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen.

II.5.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, mindestens 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schutzstreifen entlang der Staatsstraße ST 2271

Zwischen der Staatsstraße ST 2271 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 20,00 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (Bauverbotszone). Hierzu gehören insbesondere Werbeanlagen. Innerhalb eines Abstands von weiteren 20 m (Baubeschränkungszone) sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers erlaubt. Der Abstand wird jeweils vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

II.7 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.7.1 Bei der öffentlichen Verkehrsfläche des Lochwegs handelt es sich um jeweils separat genutzte Teilflächen, d. h. es besteht eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen. Die Darstellung der jeweiligen Geh- und Fahrbereiche erfolgt im zeichnerischen Teil nur nachrichtlich.
Im Fall der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstücks Nr. 6790 handelt es sich um eine gemischt genutzte Verkehrsfläche, d.h. es erfolgt keine Trennung zwischen Geh- und Fahrbahn.

II.7.2 Von der ST 2271 sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht

zulässig.

II.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf Flurstück Nr. 6789/5 ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

II.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern dem keine wirtschaftlichen Aspekte entgegenstehen.

Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zu Grunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu evtl. vorhandenen Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.10 Grünordnung

II.10.1 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen werden jeweils als zu begrünende Abstandsflächen und zur Randeingrünung der Baugrundstücke ausgewiesen. Weitere Festsetzungen unter Ziff. II.11.

II.10.2 Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zur Randeingrünung und als Ausgleichsflächen (gem. 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans) ausgewiesen bzw. nachrichtlich übernommen. Weitere Festsetzungen unter Ziff. II.11.

II.10.3 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen davon ist die private Grünfläche auf Flst. Nr. 6789/6 entlang des Lochwegs: Dort sind Ein- und Ausfahrten mit der Summe ihrer Breite von insgesamt höchstens 10 m zulässig.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.11.1 Auf der öffentlichen Grünfläche, Flurstück Nr. 5273/1 („Abstandsgrün“), ist eine Pflanzung mit Bäumen 1. Ordnung und Gehölzpflanzungen, strauchartig, mit Bäumen 2. Ordnung gem. Pflanzliste vorzunehmen. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil

dargestellt.

II.11.2 Auf den öffentlichen Flurstücken Nr. 6789/1, 6789/3, 6789/4 und 6789/7 ist gem. Grünordnungsplan eine Bepflanzung mit fränkischer Hauszwetschge vorzunehmen. Die Flächen sind nicht zu pflegen und als Brachfläche zu belassen.

II.11.3 Auf der öffentliche Grünfläche, Flurstück Nr. 6808/1 („Abstandsgrün“), ist eine Abpflanzung entlang der Straße in unregelmäßigem Wechsel mit 3-5-reihiger Strauchschicht und Beimischung von Bäumen 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzliste vorzunehmen.

II.12 Pflanzgebote und grüngestalterische Festsetzungen (für private Flächen)

Im Zuge der Parzellierung der Grundstücke und jeweils vor Inbetriebnahme einer gewerblichen Nutzung ist gemäß Grünordnungsplan vorzunehmen:

II.12.1 Randliche Bepflanzung der Abstandsflächen, umlaufend, einschließlich der Seite zum Nachbargrundstück, mit 5 Bäumen und 50 m 3-reihige Strauchpflanzungen pro 100 lfdm Grundstückslinie

II.12.2 Realisierung der Festsetzungen gem. zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen gem. Ziff. II.11

II.12.3 Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden (kein Asphalt, Beton oder andere dichte geschlossene Oberfläche sowie geschlossene Pflasterdecken). Pro 5 Stellplätze sind 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

II.12.4 Das Grundstück ist zu begrünen und mit standortgerechten Sträucher und Bäumen zu bepflanzen (s. Pflanzliste). Zu jedem Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungs-/Bepflanzungsplan vorzulegen.

II.12.5 Bei den befestigten Freiflächen sollte einer Nichtversiegelung (Pflasterung, Beton-Gras-Pflaster, Schotterrasen, Kiesflächen) möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Versiegelte Flächen sind ansonsten 1:1 auf dem Grundstück auszugleichen.

II.12.6 Fassadenberankung: Geschlossene Fassadenflächen ab 50 qm sind zu beranken oder mit einer Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze oder Ranker pro 10 lfdm geschlossene Fassade).

II.12.7 Zäune sind 1-2-reihig vorzupflanzen.

II.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche auf dem

Flurstück Nr. 6789/6 ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von 6 m freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, nämlich Wohnungen, Aufenthaltsräume und Büroräume, die in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten (s. auch Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. III., S. 5 f.).
Der Nachweis ist im Rahmen eines Bauantrags gegenüber der Stadt Kitzingen zu erbringen.

Hinweis:
Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird zusätzlich empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

III. Bauordnungsrechtliche und ortsgestalterische Festsetzungen

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Dachform

Sofern in der Nutzungsschablone keine Dachform festgesetzt ist, sind alle Dachformen zulässig.

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.
Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m

sind ebenfalls zulässig.

III.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf max. 45° festgesetzt.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, frei gewählt werden.

III.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sowie Zwerchgiebel sind zulässig.

Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

Gauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

Zwischen den Gauben und dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart erlaubt. Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.

III.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien in rot- und anthrazitfarbigen Tönen einzudecken. Bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

In und auf allen Dachflächen sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig. Die maximal zulässige Gebäudegesamthöhe ist dabei zu beachten.

III.2 <u>Doppelhäuser</u>

Doppelhäuser müssen jeweils mit einer einheitlichen Dachform und gleichen Dachneigung errichtet werden. Dies gilt ebenso für das Material und die Farbe der Dacheindeckung.

III.3 <u>Dachgestaltung von Garagen</u>

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0 bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Beträgt die Dachneigung ≥ 10°, sind die Dächer so einzudecken, dass die Dacheinde-

ckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.4 Einfriedigungen

III.4.1 Einfriedigungen als sichttransparente Zäune in Holz- oder Metallausführung sind bis maximal 2,00 m, gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen. Geschlossene Einfriedungen, wie Mauern oder Sichtschutzzäune, sind nur zwischen den Baugrundstücken oder entlang der öffentlichen Grünflächen zulässig.

III.4.2 Im Mischgebiet ist die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung unzulässig.

III.4.3 In Gewerbegebieten ist die zusätzliche Verwendung von Stacheldraht erlaubt, wenn dies aus Sicherheitsgründen, etwa zum Schutz des Gewerbebetriebs, erforderlich ist. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung von 2,0 m darf dabei um bis zu 30 cm überschritten werden.

III.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

III.6 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

III.6.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

III.6.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur bis maximal 0,5 m Höhe und Tiefe verändert werden – soweit dies planerisch erforderlich ist.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 zu verziehen.

III.6.3 Stützwände sind unzulässig.

III.7 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.8 Werbeanlagen

III.8.1 Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

III.8.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.2 Abwasserbeseitigung

IV.2.1 Regenwasserversickerung

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h. Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollten mittels Flächen-, Mulden- oder Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden, soweit die

Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

In Gewerbe- bzw. Industriegebieten darf nur das Dachwasser versickert werden.

Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll nicht den Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Die oberflächennahe bzw. flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung von Oberflächen begünstigt; allerdings muss der Unterbau dauerhaft wasserdurchlässig sein (z. B. Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster).

Punktuelle Versickerung, z. b. über Schächte, ist nicht erlaubt. Linienförmig wirkende Versickerungen – wie Rigolen – sind nur zulässig, wenn zuvor das Durchsickern einer belebten Bodenschicht von 30 cm Stärke (wie bei der Muldenversickerung) ausreichend gewährleistet ist.

Soweit die Retentions- und Versickerungskapazität erreicht ist, oder eine Versickerung nicht möglich ist, können die Niederschlagswässer in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden.

IV.2.2 Regenwasserspeicherung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen, Zisternen oder Teichen mit anschließendem Versickern des Überlaufes oder verzögerter Ableitung möglichst über offene Rinnen in ein naheliegendes Gewässer oder in das Entwässerungssystem zu speichern. Das Speichern der Regenabflüsse führt auch zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

IV.2.3 Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden

IV.3 <u>Altlasten</u>

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist um-

gehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Kitzingen zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Kitzingen) zu melden.

IV.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

IV.5 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalschutz, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951 / 4095-0, Fax 0951 / 4095-30, oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbauamt Kitzingen) ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde jeglicher Art zu Tage treten. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Behörde ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.6 Kampfmittel

Das Stadtgebiet von Kitzingen war im Zweiten Weltkrieg Schauplatz von Kampfhandlungen. In diesem Zusammenhang verweist die Stadt auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel.
Vor der Durchführung von Untergrundeingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegseinwirkungen im Kitzinger Raum hingewiesen.
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung bzw. historisch genetische Recherche durchgeführt. Durch die nicht auszuschließende Gefahr von Kampfmitteln im Untergrund sollte im Vorgriff von Untergrundeingriffen eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt werden. Ist eine vorausgehende Kampfmittelerkundung aufgrund von Stör-

faktoren nicht möglich, so sollten die Untergrundeingriffe baubegleitend kampfmitteltechnisch betreut werden.
Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern oder der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.
Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staats-ministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

IV.7 Arten- und Naturschutz

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

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

Pflegeschnitte von Gehölzen und Hecken auf den Grundstücken im Plangebiet sind zu jeder Zeit erlaubt.

IV.8 Luftschutzbereich des Sonderlandeplatzes

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Sektor 2 des Luftschutzbereichs um den Sonderlandeplatz Kitzingen. Nach bisheriger Festsetzung (ehem. US-Luftschutzbereich auf Grund militärischer Nutzung) darf die maximale Höhe von Gebäude 245 m ü. NN. Nicht überschreiten. Das Aufstellen von Baukränen oder anderen Anlagen, die diese Höhe überschreiten, bedarf der vorherigen Zustimmung des Luftamts Nordbayern (bei der Regierung von Mittelfranken, Nürnberg).

V. Pflanzliste

Für die Eingrünung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke im Geltungsbereich werden gemäß Grünordnungsplan (vom 28.10.1990 bzw. 08.10.1991) folgende Pflanzenarten empfohlen:

Öffentliche und private Grünflächen:

I. Bäume 1. und 2. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stileiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinius betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus domestica	Pflaume

II. Strauchschicht

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguienea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose

In Einzelexemplaren im Inneren des Gebiets im Straßenraum:

Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Symphoricarpos racemosus	Traubige Schneebeere
Taxus baccata	Europäische Eibe

Industrie-/Gewerbegrundstücke:

Alle oben genannten Arten, zusätzlich in Einzelexemplaren noch:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus rubra	Roteiche
Crataegus laevigata “P.S.”	Zweigriffeliger Weißdorn
Philadelphus in Arten	Pfeiffensträucher
Ribes sangineum “Atror.”	Blut-Johannisbeere
Spireae in Arten	Spiersträucher

Aufgestellt:

Kitzingen, den ……

Siegfried Müller
Oberbürgermeister