



## ENTWURF

Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan

### **Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“**

der Stadt Kitzingen  
in der Fassung der 1. Änderung  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 22.06.2017

## **A Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 22. Juli 2011, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
10. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
11. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 588)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
13. Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 17 G zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
14. Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010, zuletzt geändert am 22.12.2013 (GVBl. S. 458)
15. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998, zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

## **B Textliche Festsetzungen**

### **I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

#### **1. Allgemeine Wohngebiete**

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2) gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil.

1.2 In den als WA 1-2 ausgewiesenen Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### **2. Mischgebiete**

2.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI 1-8) gemäß § 6 BauNVO entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil.

2.2 In den als MI 1-8 ausgewiesenen Gebieten sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet unzulässig.

#### **3. Gewerbegebiete**

3.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE 1) gemäß § 8 BauNVO entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil.

3.2 In dem als GE ausgewiesenen Gebiet sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

3.3 In dem als GE ausgewiesenen Gebiet sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

3.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

### **4. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

2. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen ausgeführt werden.

3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

4. Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

#### **5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

1. Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
2. Die Firsthöhe wird, sofern nicht auf m+NN festgelegt, straßenseitig in der Mitte des Gebäudes von der Oberkante der Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.
3. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe der oberen Dachkante maßgebend.
4. Für Eckgrundstücke ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.
5. Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt: Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante des Schrammbords bzw. Bordsteins, in der Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.
6. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine oder Aufzugschächte, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

#### **6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen davon sind die beiden Gebiete GE1 und MI2. Im Areal GE 1 wird eine abweichende offene Bauweise  $a_1$  festgesetzt, bei der die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Bei der Festsetzung  $a_2$  im MI2 darf, abweichend von der offenen Bauweise, einseitig auf die Nachbargrenze gebaut werden.

#### **7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
2. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- oder Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten über die Baugrenzen kann bis 1,0 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.

## **8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Firstrichtungen sind entlang der Bundesstraße festgesetzt, im übrigen Gebietsumgriff darf diese frei gewählt werden.
2. Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

## **9. Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen mit Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
2. Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, müssen einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,3 m betragen darf. Bei Garagen, die mit der Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m. Bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 1,00 m, wobei in beiden Fällen der Dachüberstand maximal 0,3 m betragen darf.

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

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei dem im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich überwiegend um öffentliche Verkehrsflächen (Armin-Knab-Straße, Beethovenstraße, Mozartstraße) sowie um zwei öffentliche Fußwege (Flst. Nr. 5791/6 und 5796/27). Auf Flurstück Nr. 5798/5 wird eine private Verkehrsfläche als Hinterliegererschließung festgesetzt.

## **11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf Flurstück Nr. 5795/30 ist gemäß zeichnerischem Teil eine Versorgungsfläche für Elektrizität (Trafostation der Licht-, Kraft- und Wasserwerke GmbH Kitzingen) festgesetzt.

## **12. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)**

Alle Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

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

### **13. Schutz vor Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719 auszulegen. Die Schlafräume sind im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Auf den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2 und MI 5 sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf den straßenabgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Alternativ ist die Belüftung der Aufenthaltsräume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

### **14. Wasserrechtliche Festsetzungen**

Für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 5796 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 20 BayWG im Rahmen der Baugenehmigung eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde für Wasserrecht einzuholen. Der entsprechende Bereich ist der Planzeichnung entnehmen.

### **15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches liegen Altlasten durch chemische Reinigungsmittel vor. Hierauf wird hingewiesen. Vor Eingriffen in das Erdreich ist die Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen erforderlich.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 u. 11 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1-5 BayBO)**

### **I. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### **1. Dachform und Dachgestaltung**

- a. Folgende Dachformen sind für bauliche Anlagen im Geltungsbereich zulässig:  
Satteldach (symmetrisch und asymmetrisch), Walmdach sowie Krüppelwalmdach, Pultdach

- b. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet MI 4 ist zudem die Dachform Flachdach zulässig.
  - c. Die Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer mindestens 30° und maximal 45°. Für Pultdächer wird eine Dachneigung von mindestens 10° bis maximal 25° festgesetzt.
  - d. Dächer von Garagen und Carports sind, mit Ausnahme der Dachneigung, entsprechend des Hauptgebäudes zu gestalten.
  - e. Die Dächer der Gebäude sind in matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solar- oder Photovoltaikanlagen.
  - f. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) ist einzuhalten.
2. Dachaufbauten
- a. Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst des Daches liegen.
  - b. Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.
  - c. Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens Zweidrittel der Breite der jeweiligen Dachfläche beantragen.
  - d. Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m sowie max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
3. Loggien, Balkone, Terrassen
- Zum Schutz vor Lärmemissionen sind Loggien, Balkone und Terrassen nur innerhalb der Gebäudekubatur zulässig. Alternativ sind wirksame Lärmschutzwände zu den emittierenden Straßen (Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271) zu errichten.

## II. Fassadengestaltung

Metallverkleidete Wandflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten unzulässig.

## III. Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind erforderlich bei Wohnungen

- Bis 60 m<sup>2</sup>                    1,0 Stellplatz/Garage

- Bis 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze/Garagen
- Über 90 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze/Garagen

je Wohnung.

Für die übrigen zulässigen Nutzungen gilt der Stellplatzschlüssel entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Kitzingen i.V.m. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStVO).

#### **IV. Antennen-Anlagen**

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

#### **V. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen ab Oberkante Straßenrand, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.
2. In den Gebieten MI 1, MI 2 und MI 5 sind zum Schutz vor Lärm von den zur Bundesstraße 8 und/oder Staatsstraße 2271 zugewandten Seiten Einfriedungen von bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

#### **VI. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Bay-BO)**

1. 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.
2. Pflanzgebote: siehe grünordnerische Festsetzungen (Ziff. D).

#### **D Grünordnerische Festsetzungen**

Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Ergänzung der vorhandenen Grünstruktur des Gebiets gelten Pflanzgebote auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den privaten Grundstücksgrenzen sowie entlang der Straßenbegrenzungslinie. Die Bepflanzung erfolgt dabei mit heimischen



standortgerechten Strauchgehölzen und Obst- oder Laubbaumhochstämmen und ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Pflanzenauswahl siehe Anlage 2 der Begründung.

Zur Förderung der inneren Durchgrünung (insbesondere auf privaten Grundstücksflächen) und um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu mindern, gelten für die einzelnen Bauflächen folgende Festsetzungen:

1. Grünstreifen sind durch heimische standortgerechte Strauchgehölze locker zu bepflanzen, durch Laubbaumhochstämmen zu überstellen und für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
2. Zur Durchgrünung der einzelnen Grundstücke ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt: Laubbaumhochstamm, StU mind. 14-16 cm, Obstbaumhochstamm, StU mind. 12-14 cm.
3. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Einfriedung der Grundstücke ist unzulässig. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen soll hier auf die Verwendung durchgehender Betonsockel oder Mauern verzichtet werden. Empfehlungen zur Artenwahl sind im Anhang der Begründung zusammengestellt.
4. Zur gestalterischen Aufwertung, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Optimierung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser im Baugebiet sind Dach- und Fassadenbegrünungen grundsätzlich erwünscht. Flach- und Pultdächer können extensiv begrünt und so optisch und gestalterisch in die Grün- und Freiflächen eingebunden werden.
5. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sollen bis auf die erforderlichen Zufahrten, Eingänge und Wege gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.
6. Zur zeitnahen Begrünung des Baugebietes müssen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
7. Ergänzend gelten für die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Privatgrundstücke Festsetzungen und Hinweise, die die Zulässigkeit und Gestaltung von Veränderungen der Geländeform, Einfriedungen und Stützmauern betreffen. Sie unterstützen eine dem landschaftlichen Umfeld angemessene Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume und mindern die gestalterischen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung. Sie stellen Mindestanforderungen an die gestalterische Qualität der privaten Freiräume dar.

## **E Artenschutzrechtliche Festsetzungen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und CEF-Maßnahmen**

Für die Flurstücke 5795, 5795/21, 5795/22 und 5795/32 (alle BayWA) sowie die Flurstücke 5796, 5796/13, 5798/2, 5798/4, 5798/6 und 5798/8 werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und/oder Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und/oder von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

### **V1: Gebäudekontrollen vor Gebäudeumbau/-abriss**

Wie o.g. ergaben sich im Zuge der faunistischen Erfassungen Hinweise auf eine zumindest zeitweise Nutzung der Gebäude (Fraß-/Kotspuren von vereinzelt Fledermäusen im Gebäudeinneren, ältere (nicht bestimmbar) Vogelnester in und an den Gebäuden) – grundsätzlich ist eine Nutzung während der Fortpflanzungszeit und/oder auch im Winter bei beiden Gebäuden daher nicht auszuschließen. Durch gezielte Erfassungen sind beide etwaig betroffenen Gebäude diesbezüglich vor einem Umbau/Abriss gezielt – von innen und außen – zu untersuchen (z.B. Juli: Wochenstubenzeit der Fledermäuse und/oder Herbst: vor der Frostperiode/Zeit der Winterruhe). Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Erhebungen muss für einzelne Gebäude ggf. von der grundsätzlichen Vorgehensweise in Bezug auf insbesondere den Rückbautermin (vgl. V2) abgewichen werden; dieses ist mit der Unteren Naturschutzbehörde einfallbezogen abzustimmen.

### **V2: Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch der Gebäude**

Beim Abbruch vorhandener Gebäude ist auf eine verträgliche Vorgehensweise zu achten – grundsätzlich sind vorab die o.g. Gebäudekontrollen (vgl. V1) durchzuführen und wie o.g. muss für einzelne Gebäude dann ggf. von der nachfolgenden grundsätzlichen Vorgehensweise in Bezug auf den Rückbautermin abgewichen werden!

Damit die (potenziell) in/an den Gebäuden lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist dieses möglichst grundsätzlich in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen.

Sollte dieses nicht möglich sein, können die Gebäude alternativ in der Zeit vom 1. November bis zum 28. Februar rückgebaut werden. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da gegebenenfalls Ausnahmen und/oder Befreiungen notwendig sind.

### **V3: Abhalten/zeitweiliges Vergrämen von gebäudebrütenden Vogelarten (außen)**

Um beim etwaigen Umbau der Gebäude in der Fortpflanzungszeit (1. März bis 15. September) zu verhindern, dass Vögel an den Fassaden etc. brüten, sind rot-weiße Kunststoffbänder o.ä. im Bereich von potenziell geeigneten Strukturen anzubringen. Sollte dennoch an zur Sanierung/zum Umbau anstehenden Gebäudeteilen beginnende Nestbautätigkeit festgestellt werden, ist diese durch geeignete Maßnahmen unter Hinzuziehung eines Fachmannes (uNB/Gutachter) frühzeitig zu unterbinden. Sollten sich bereits Eier in etwaigen Nestern befinden/die Brut bereits begonnen haben, sind die betroffenen Gebäudeteile (inkl. eines ausreichenden Abstandes) erst nach Ende der Brut zu sanieren/umzubauen. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

### **V4: Optimaler Zeitpunkt für Baumfällungen, Einschlag/Rückschnitt von Gehölzen, Abtrag von Bodenvegetation sowie Baufeldfreimachung**

Wo Bäume und/oder Gehölze gerodet oder zurückgeschnitten werden müssen oder Bodenvegetation abgetragen werden muss, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, ist dieses grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

### **V5: Schutz von Bäumen/Gehölzen, Offenlandflächen etc. am Rande des Baufeldes**

Während der Bauphase sind Bäume/Gehölze, Offenlandflächen etc. am Rande des Baufeldes durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen etc., insbesondere vor mechanischen Schäden, zu schützen (vgl. FGSV 2008 und Baumschutz RAS-LP 4; S. 1-2).

### **V6: Optimaler Zeitpunkt für etwaige Eingriffe in potenzielle Habitate der Zauneidechse**

Wie o.g. lässt sich bei einem kleinflächigen, sandigen Offenlandbereich eine potenzielle Nutzung durch die Zauneidechse nicht ausschließen. Durch gezielte Erfassungen ist dieser Bereich vor einem Eingriff zu untersuchen (Frühjahr/Sommer). Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte bei der o.g. Untersuchung wirklich ein Vorkommen der Zauneidechse aufgefunden werden, sind weitere geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen festzulegen (z.B. ökologische Bauüberwachung, Vergrämung durch Folien o.ä., Gewährleistung von Bergungsmaßnahmen oder dergleichen, Ausbringen von Lesesteinhaufen etc.). Für den räumlichen Zusammenhang der Flurstücke 5796, 5796/13, 5798/2, 5798/4, 5798/6 und 5798/8 ist zu prüfen, ob die bereits angelegten Ausgleichsflächen im südli-

chen Areal des Gebiets noch ausreichend sind. Ggf. muss hier eine Erweiterung erfolgen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden auf den oben genannten Flurstücken durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

**CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten:**

Als Ausgleich für die (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Gebäude sind 5 Vogel- und 5 Fledermauskästen an Gebäuden und/oder Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang der Flurstücke 5795, 5795/21, 5795/22 und 5795/32 sowie 5 Fledermauskästen an Gebäuden und/oder Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang der Flurstücke 5796, 5796/13, 5798/2, 5798/4, 5798/6 und 5798/8 auszubringen, da viele der (potenziell) betroffenen Arten als Alternative zu Gebäudequartieren gerne künstliche Quartiere beziehen. Außerdem würden durch diese Maßnahme unmittelbar Ersatzquartiere für die (potenziell) betroffenen Arten zur Verfügung stehen (zur Bedeutung von Kästen für Fledermäuse siehe z.B. Voigt et al. 2014). Aufgrund des verschiedenen Charakters der aufgefundenen (potenziellen) Quartiere sollten dabei verschiedene Kastentypen zum Einsatz kommen (z.B. für Brutvögel „normale“ Vogelnisthöhlen, Schleiereulenkästen, Starenhöhlen, Kästen für Halbhöhlenbrüter; für Fledermäuse Fledermausflachkästen und verschiedene Fledermaushöhlen).

Zur Genehmigung eines Vorhabens sind dem Bauantrag die entsprechenden Nachweise zu V1 und V6 einzureichen und Maßnahmen zum Umgang mit den Ergebnissen darzustellen. Zeitpläne zu geplanten Abriss- und Umbauarbeiten sind entsprechend beizufügen.

Bei Umbau von Gebäuden ist auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. in Holzfasaden oder Fensterläden) zu achten. Bei Verdacht auf ein Fledermausvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen abzustimmen.

## **F Nachrichtliche Hinweise**

### **I. Denkmalschutz**

Das Landesamt für Denkmalschutz, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951 / 4095-0, Fax 0951 / 4095-30, oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt 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.

### **II. Abwasserbeseitigung**

#### **a) 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.

Bei der Planung, Bemessung und dem Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.

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

Das übrige, auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in die örtliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Punktuelle Versickerung, z. B. über Schächte, ist nicht erlaubt.

Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

b) Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen oder Zisternen 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.

c) Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden.

### **III. Schutz gegen Grundwasser**

Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

### **IV. 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 Störfaktoren nicht möglich, so sollten die Untergrundeingriffe baubegleitend kampfmitteltechnisch betreut werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums 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>.

## **V. Bergbau**

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass nördlich des angefragten Bereichs alter Kalksteinabbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein weiterer hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Informativ wird angemerkt, dass das Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

## **VI. Anbau an die Bundes- und Staatsstraße**

Entlang der Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 sind keine neuen Zufahrten und Zugänge auf die angrenzenden Baugrundstücke zulässig (Bundesfernstraßengesetz – FStrG-). Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die rückwärtige Straße.

Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen sind unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen den Straßen und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind innerhalb der 20 m Anbauverbotszone von Bundes- und Staatsstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, bauliche Anlage unzulässig. Bei Vorhaben innerhalb der 40 m Anbaubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, ist über eine Genehmigung unter Vorlage von detaillierten Plänen zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt gesondert zu entscheiden (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

Im zeichnerischen Teil sind die Anbauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG jeweils festgesetzt.

\* \* \*