



STADT KITZINGEN | „WILHELMSBERG - KITZINGEN“

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40

Satzungsfassung 19.03.2020
Textliche Festsetzungen

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

aufgestellt: 30.11.2017
geändert: 05.12.2019
Satzungsfassung: 19.03.2020

.....
Siegfried Müller,
Oberbürgermeister Stadt Kitzingen

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Jonas Schlechtweg-Tag. B.A. Geographie
Anja Hein. M.Sc. Geographie

INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß Art. 81 BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke	9
D.	Textliche Hinweise	10

A. PRÄAMBEL

1. Satzung

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

den Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in öffentlicher Sitzung am 19.03.2020 gefasst.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 19.03.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.03.2020 beigelegt.

In dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.06.2013) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Klinik“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Klinik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Krankenhäusern mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

1. Krankenhäuser und sonstige medizinische und therapeutische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Operations-, Behandlungs- und Therapieräume, Notaufnahme, Pflegezimmer, Labors, Gebäude für medizinische Messeinrichtungen und Großgeräte etc.)
2. Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung
4. Gebäude und Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, wie z.B. Ärztehäuser und -praxen
5. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Cafeteria)
6. untergeordnete Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
7. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Parkdecks sowie Erschließungs- und Verkehrsflächen einschließlich Hubschrauberlandeplatz mit notwendigen Nebenanlagen
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Hausmeisterwohnung) sowie Wohnungen im Rahmen des Pflegeausbildungszentrums (z.B. Schwestern-/Schülerwohnheim), die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NN und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, jeweils gemäß Planeinschrieb.

- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungs- oder Belichtungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.
- 2.3 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mindestens 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 Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.
- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 zu ermitteln und einzuhalten (vgl. Schallimmissionsprognose, Anlage 5 der Begründung).
- 5.2 Für die Bemessung des baulichen Schallschutzes und die Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämmmaße für Wand, Fenster und ggf. Dach (passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, baulicher Schallschutz nach DIN 4109) sind maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen.

- 5.3 Bei Erweiterungen oder Umstrukturierungen der Stellplatzanlagen auf dem Klinikgelände ist zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor störenden Geräuscheinwirkungen (v.a. nachts) die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen zu prüfen.
- 5.4 Gutachterliche Nachweise sind im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

6. Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, sind dauerhaft parkartig zu gestalten. Die Nutzung der Freiflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.
- 6.2 Bei der Errichtung zusätzlicher oberirdischer Pkw-Stellplätze ist je angefangene 8 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen werden angerechnet.
- 6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten, bestehenden Laubbaumhochstämme und die Gehölzstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 6.4 Ist im Zuge der baulichen Maßnahme innerhalb der Baugrenze die Rodung von als Bestand erfassten Laubbaumhochstämmen und Gehölzflächen (vgl. Hinweis durch Planzeichen) erforderlich, sind diese auf dem Baugrundstück an geeigneter Stelle durch Neupflanzungen in mindestens gleicher Anzahl und gleichem Umfang zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
- 6.5 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.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang

20-25 cm (Ersatzpflanzungen)
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang
16-18 cm (Stellplätze, Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm
(Gehölzflächen)
Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm

7. Artenschutz

7.1 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,
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden

7.2 Zum Schutz der potenziellen Vorkommen der Zauneidechse und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 sind im Bereich des geplanten Hubschrauberlandeplatzes darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:

- Rodung der Wurzelstöcke ab Mai vor Baubeginn
- Kurzhalten des Aufwuchses im Baufeld vor Baubeginn durch regelmäßige Mahd und Entnahme von Vegetationsstrukturen/Unterschlußmöglichkeiten der Zauneidechse
- Entfernen von Wurzelstöcken und bauvorbereitende Maßnahmen wie Abschieben von (Ober)boden ausschließlich zwischen ab April/Mai und September
- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes westlich, südlich und östlich des geplanten Landesplatzes, um das evtl. Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld während der Bauphase zu vermeiden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (GEMÄSS ART. 81 BAYBO) - GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER GRUNDSTÜCKE

1. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

2. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° auszuführen.

3. Materialien und Farben

3.1 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Metall in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist zulässig und wird empfohlen.

3.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

5. Geländeänderungen

Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. Aufschüttungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzen Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenschutz, Baugrund

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 1.2 Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.
- 1.3 Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen und beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus (wie bspw. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

2. Niederschlagswasser

- 2.1 Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlagen der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils aktuellen Fassung auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften.
- 2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter; NWFREI, TRENGW, TREN OG).
- 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.
- 2.4 Metalldächer oder Metallfassaden aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei oder verzinkten Stahlblechen (unbeschichtet) sollen insgesamt 50 m² der gesamten Dachflächen nicht überschreiten.

3. Pflanzungen

- 3.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von

2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

- 3.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

4. Denkmalschutz

- 4.1 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 4.2 Im Südwesten grenzt das Baudenkmal mit der Nr. D-6-75-141-213 an das Planungsgebiet an (vgl. Planzeichnung). Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

5. Richtfunkstrecke

Das Planungsgebiet wird von der Richtfunkstrecke „Iphofen D 6311 – Rottendorf 12“ (NY6522-NY6311) der Deutschen Telekom Technik GmbH gequert (vgl. Planzeichnung). Im Bereich der Trasse dürfen Krananlagen eine Höhe von 50 m über Gelände nicht überschreiten.

6. Hubschrauberlandeplatz

- 6.1 Es gelten die „Baulichen Anforderungen an Landestellen an Einrichtungen von öffentlichem Interesse nach § 18 Abs. 4 “ gemäß Anlage 3 zu § 18 Abs. 4 der Luftverkehrsordnung (LuftVO).
- 6.2 Die Genehmigung zur Nutzung von Landestellen im öffentlichen Interesse obliegt dem Luftfahrt-Bundesamt (siehe § 25 Absatz 4 Luftverkehrsgesetz).
- 6.3 Auf die Mindestanforderungen der Krankenhaus-Hubschrauberflugplatz-Verordnung - KHV (Verordnung des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie über Mindestanforderungen für Krankenhaus-Hubschrauberflugplätze, BGBl. II Nr. 82/2017) wird hingewiesen.
- 6.4 Bei erforderlichen Gehölzrodungen im Sicherheitsbereich des geplanten Hubschrauberlandeplatzes ist Ziff. 6.4 der textlichen Festsetzungen entsprechend anzuwenden. Bei den Ersatzpflanzungen für die geschützten Heckenbestände sind standortgerechte autochthone Strauchgehölze und Heister zu verwenden.

7. Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Im Süden, Westen und Norden grenzen weinbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Durch die Bewirtschaftung der Weinberge und der Ackerflächen ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit Immissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Geruch, Verdriften von Pflanzenschutzmitteln), witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Immissionen sind zu dulden.