

Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen"
mit integriertem Grünordnungsplan



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III-IV max. zulässige Anzahl der Geschosse
- S Staffelgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 50,00 m
- o Abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50,00 m
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Grünfläche - Öffentlich
- Grünfläche - Privat
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung
- Pflanzbindung: Erhalt von vorhandenen Gehölzen
- Pflanzgebot für Strauch- und Buschgruppen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche - Öffentlich
- Verkehrsfläche - Privat
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" - Öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze und für überdeckte Stellplätze (Carpots), sowie Einhausung für Fahrräder und Mülltonnen

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

8. Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG
- Anbaubeschränkungzone gem. Art. 24 BayStrWG
- Bebauungsplan Nr. 84 "Grosslangheimer Straße Nord", 04.03.2005
- Unterirdische Versorgungsleitungen
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 78 WHG
- HQextrem - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - D-6-75-141-223

9. Sonstige Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Bebauung
- Abbruch Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßigung in Metern
- Sichtdreieck
- Zugangsbereich

A. Textliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- A.1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.
- A.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- A.1.3 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- A.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- A.2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
- A.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- A.2.4 Staffelgeschosse müssen min. 1,00 m hinter mindestens zwei Außenwände des drunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- A.2.5 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens) darf max. 0,75 m über dem natürlichen (mittlere Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes) liegen.

A.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

- A.3.1 Gem. § 22 BauNVO wird im WA1 und WA3 eine offene Bauweise festgesetzt.
- A.3.2 Im WA2 und WA4 wird abweichend von § 22 BauNVO eine Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50,00 m festgesetzt.
- A.3.2 überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A.3.3 Ein Zurücktreten von der Baulinie zur Gliederung des Baukörpers ist bei einer max. Einzelbreite von 15,00 m um bis zu 5,00 m zulässig. Zwischen den Rücksprüngen ist ein Abstand von min. 30,00 m einzuhalten. Bei Herstellung von Dachterrassen bzw. Staffelgeschossen im obersten Geschoss ist ein Zurücktreten von den Baulinien auf der gesamten Länge des Gebäudes zugelassen.

A.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- A.4.1 Tiefgaragen Im WA sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.
- A.4.2 Carports sind nur innerhalb der geltenden Verkehrsflächen (§ St / Ca) zulässig. Garagen sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind auf privaten Verkehrsflächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.
- A.4.2.2 Carports und Nebenanlagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Es sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen und ab 10,00 qm Grundfläche vollständig gem. der geltenden Normen zur Dachbegrünung extensiv zu begrünen.
- A.4.2.3 Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen (St / Ca) zulässig. Die Veranlagung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- A.4.2.5 Abweichend von der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Es können 5 notwendige PKW-Stellplätze, jedoch max. 10%, durch einen CarSharing-Stellplatz ersetzt werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO für Wohnnutzungen im geforderten Wohnungsbau auf 0,8 Stellplätze je Wohnung beschränkt.
- A.4.2.6 Parkplätze sind, bei geeignetem Untergrund, in einem versickerungsfähigen Belag, z.B. Pflaster mit Spalt- oder Rassenlage zu befestigen. Ausgenommen sind Stellplätze mit Überdeckung.

A.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- A.5.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden private und öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
- A.5.2 Ein Zugang zum Plangebiet über das Grundstück Fl.-Nr. 6780/3 muss gewährleistet werden.
- A.5.3 Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

A.6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 BauGB)

- A.6.1 Das ungeschützte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist innerhalb des Baugrundstücks vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über Mulden) in den Untergrund zu versickern und/oder entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Oberfläche verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

A.7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- A.7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu erhalten. Nachzuziehende Bäume sind für einen Zeitraum von min. 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang fachgerecht zu ersetzen.
- A.7.2 Je angefangene 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der GRZ, ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlklasse A und B (Umweltbericht, Anlage 1, Ziff. 12) zu pflanzen.
- A.7.3 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist pro 15 Stellplätze min. ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlklasse A und B (Umweltbericht, Anlage 1, Ziff. 12) zu pflanzen.
- A.7.4 Plananzugabe für alle Pflanzgebote: Bäume (groß-, mittel- und Kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/20cm Stammumfang Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLI Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von min. 12,00 m² herzustellen. Mindestens 6,00 qm sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenpflanzgerästel) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

A.7.5 Flächen- und Flächengrößen sind gemäß FLI Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von min. 12,00 m² herzustellen. Mindestens 6,00 qm sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenpflanzgerästel) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

A.8. Artenschutz

- A.8.1 Artenschutz Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Entnahme von Geschlechter und Baufeldfreimachung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen, Stadt Kitzingen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand Juni 2021 + Zusätzliche faunistische Bestandsaufnahmen sowie Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen, Stand September 2022)
- A.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung von konventionellen ökologischen Funktionen festgesetzt. Diese sind der saP (Anlage 2, Seite 8 - 9, Kapitel 3 sowie Anlage 2, 1, Kapitel 6, Seite 24 - 28) zu entnehmen, vor und bei der Umsetzung von (Bau-)Maßnahmen zu beachten und entsprechend umzusetzen.
- A.8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität A.8.2.1 CEF-/FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse, Ausgleichsfläche und Umsiedlung; Um den Lebensraumverlust im Eingriffsbereich für die betroffene Zauneidechse auszugleichen, wird ein Zauneidechsenhabitat in der Größe von ca. 10,800 qm auf dem Flurstück 2510 angelegt. Die konkreten Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechse sind der saP (Anlage 2, Seite 10-11) zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

A.9. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

- A.9.1 Die Schallimmissionsprognose ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 3: Gutachten 21-056-02 w-lasch, sachverständigenbüro tsch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Stand 02.08.22, Revision D) 20.10.2022)
- A.9.2 Die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erheblichem Straßenverkehrslärm infolge des Verkehrs auf der Nordtangente (ST 2272) und der ST 2271 ausgesetzt. Um den Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner sicherzustellen werden folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:
- A.9.3 Auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Schallschutzverordnung (derzeit eingeführte Norm DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“) sind in Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kinderzimmer, Schlaf- sowie Wohn- und Arbeitsräume) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und im Baueingriffsverfahren nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Als Grundlage der Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm können die im Gutachten dargestellten Beurteilungspegel infolge von Straßenverkehr und Gewerbelärm verwendet werden.
- A.9.4 Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist im Rahmen des Baueingriffsverfahrens nachzuweisen.
- A.9.5 In dem als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Bereich des Geltungsbereichs sind nur Betriebe zulässig, welche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) LEK Tag = 62 dB(A), nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) LEK, Nacht = 47 dB(A)
- A.9.6 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2016-12, Abschnitt 5.
- A.9.7 Wohn- und Schlafräume sind im WA1, WA2 und WA4 durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf der Straßen abgewandten Fassadenseite anzuordnen. Für Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume wird dies ebenfalls empfohlen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schalldämmenden, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossener Fenster gewährleistet. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- A.9.8 Sofern der Schallschutz im Bereich WA3 nicht durch eine Riegelbebauung im WA2 oder durch ähnliche Maßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) gewährleistet werden kann, sind auch im Bereich WA3 die Schallschutzmaßnahmen gem. der Festsetzung A.9.4 zu erfüllen.

A.10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- A.10.1 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- A.10.2 Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie die Pflanzungen von Bäumen nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßigen Bestand oder Betrieb v.a. der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke.

A.11. Abstandsflächen

- A.11.1 Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO angebaut werden.
- A.11.2 Innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baulfelder können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird. Die Anforderungen an den Brandschutz müssen erfüllt werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.
- A.11.3 Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

A.12. Dächer

- A.12.1 Tilanzungsdächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung- und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.
- A.12.2 Fassaden
- A.12.3 Fassadegestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.

A.13. Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- A.13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind auf dem Dach sowie an Fassaden von Hauptgebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- A.13.2 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung und nur in rechteckiger Form aufzusetzen.
- A.13.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten.
- A.13.4 Bei Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen und Sonnenkollektoren eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

A.14. Geländeveränderung

- A.14.1 Im WA3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeaussgleich bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ansonsten gilt eine Höhe zur Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,00m.
- A.14.2 Höhenunterschiede sind durch zu beplanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.
- A.14.3 Bei allen Geländemodifikationen sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke zu beachten. Insbesondere dürfen keine Nachteile für lieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen.

B. Textliche Hinweise

- B.1 Entwässerung Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- B.1.2 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-DIVVK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Berücksichtigung von Niederschlagswasser zu beachten.
- B.1.3 Die Entwässerung des Straßengrundstückes (Nordtangente, Anlage 2, 2271) darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. In Bereich „Dach- und sonstige Abwässer jeder Art“ dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.
- B.2 Brandschutz Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszuliegen: Achslast von min. 12 t, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 10 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszuliegen.
- B.2.2 Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten. Zur Vermeidung der Bodenversiegelung darf die Umfahrungsmöglichkeit im Grenzstreifen nur in Rasengrünstreifen oder Rasenpflaster ausführt werden.
- B.2.3 Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. müssen Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Ihre Höhe gehört zu B. Zentralverschluss aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.
- B.2.4 Die Installation von Feuerwehrscharren zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

Externe Ausgleichsfläche für Zauneidechsen



B.3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

- B.3.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVWG zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:
 - W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen"
 - W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.
 - W 331 "Hydrantenrichtlinie"

B.4. Versorgungsleitungen

- B.4.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- B.4.2 Die Vorgaben aus der Nutzungsvereinbarung und die Vorgaben aus dem Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sind einzuhalten.
- B.4.3 Im Planbereich muss mit stillgelegten Leitungen gerechnet werden.
- B.4.4 Das Arbeitsblatt GW 125 "Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in ihrer aktuellsten Fassung ist zu beachten.

B.5. Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

- B.5.1 Im Teilbereich befinden sich die Altlastenverdachtsflächen ALVF B-006037-001 ARAL/Tanklager und ALVF B-006037-006 Gleiswache. Die Aushubarbeiten wurden auf Grundlage eines Sanierungsplanes durchgeführt und von HPC fachgutachterlich überwacht. Aus bodenschützlicher Sicht sind nach Abschluss der Sanierung für den Bereich der sanierten Flächen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten zu berücksichtigen. Aus fachgutachterlicher Sicht können die Altlastenverdachtsflächen aus dem Altlastenkataster gelöscht bzw. die Sanierung der Bodenverunreinigungen vermerkt werden. Im Umgriff der Sanierungsbereiche ist aus fachgutachterlicher Sicht ablagerungsbedingt ein Vorhandensein von lokalen-kleineräumigen Restbelastungen jedoch nicht auszuschließen. Diese stellen aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar und sind nicht sanierungsrelevant. Das Vorhandensein von Restgehalten kann zu einer abfallrechtlichen Relevanz von Abfallmaterial führen (vgl. Anlage 4, Sanierungsbericht, Seite 5, HPC AG, 23.11.2022).
- B.5.2 Auf vorgenutzten Standorten können in Einzelfällen auch außerhalb von räumlich lokalisierbaren Verdachtsbereichen und sanierten Bereichen (Sanierungsgruben) Bodenbelastungen bestehen. Aufgrund möglicher verbleibender, bodenschutzrechtlich zulässiger Restbelastungen im Untergrund, sind bodenschützliche Maßnahmen nach Abschluss der Sanierung für den Bereich der sanierten Flächen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten zu berücksichtigen. Aus fachgutachterlicher Sicht können die Altlastenverdachtsflächen aus dem Altlastenkataster gelöscht bzw. die Sanierung der Bodenverunreinigungen vermerkt werden. Im Umgriff der Sanierungsbereiche ist aus fachgutachterlicher Sicht ablagerungsbedingt ein Vorhandensein von lokalen-kleineräumigen Restbelastungen jedoch nicht auszuschließen. Diese stellen aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar und sind nicht sanierungsrelevant. Das Vorhandensein von Restgehalten kann zu einer abfallrechtlichen Relevanz von Abfallmaterial führen (vgl. Anlage 4, Sanierungsbericht, Seite 5, HPC AG, 23.11.2022).
- B.5.3 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenbehörde am Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 und Abs. 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- B.5.4 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- B.5.5 Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen alterbaugewässerte Relikte (z.B. künstliche Höhlräume, altes Geröll, Mauerung etc.) angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern durch den Bauträger umgehend zu informieren.
- B.5.6 Der Geltungsbereich wird von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verließen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzageräte im Mittleren Muschelkalk sind jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

B.6. Denkmalschutz

- B.6.1 Das ehem. Bahnhof mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, die Lagerhalle und das Toilettenhäuschen aus dem Jahr 1927 unterliegen dem Denkmalschutz (D-6-75-141-223). Gemäß Art. 4 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind Boden- und Flächenveränderungen, die die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke zu beachten. Insbesondere dürfen keine Nachteile für lieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen.
- B.6.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Unter Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

B.7. Kampfmittel

- B.7.1 Das Stadtgebiet von Kitzingen war im Zweiten Weltkrieg Schauplatz von Kampfhandlungen. Im räumlichen Geltungsbereich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich ausgegangen werden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodenschützlichen Maßnahmen die erforderlichen Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Kitzingen, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: IDA-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

B.8. Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

- B.8.1 Im Bereich HQ100 ist gem. § 78 Abs. 1 WHG die Errichtung von baulichen Anlagen nur oberhalb des Hochwasserspiegels und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauwerke, Retentionsdämme, Dämme, etc.). Die Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG ist bei der zuständigen Behörde rechtzeitig zu beantragen.
- B.8.2 Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Hochwasserrisikobereich gem. § 78 WHG und können daher bei Überschwemmungen durch die Gefahr von Schäden an Gebäuden, Personenschäden, Sachschäden, etc. zu treffen und bauliche Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden (gem. § 5 Abs. 2 WHG Grundsatz der Eigenverantwortung, Gebot der Schadensreduktion). Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und im Bereich des Hochwasserrisikobereiches gem. § 78c WHG verboten.

B.9. Werbeanlagen

- B.9.1 Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612-333 -13 Kra Str. (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612-333 -13 Kra Str. (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612-333 -13 Kra Str. (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612-333 -13 Kra Str. (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 -3612-333 -13 Kra Str. (DIN 3223), Verschlussmechanismen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung am 29.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2022 am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am ____ 2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2022 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis ____ 2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis ____ 2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am ____ den Bebauungsplan Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den ____

..... (Siegel)

Stefan Günther, Oberbürgermeister



Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 108
"Neue Gartenstadt Etwashausen"
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf 17.11.2022 M 1:1.000

Stadtbaumeister Kitzingen
Sachgebiet Stadtplanung
Schulhof 2
97318 Kitzingen
Tel.: 0931 120-6002
Fax: 0931 120-96099
Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de

HAINES-LEGER
ARCHITECTEN + STADTPLANER R.BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 1911 4252
Mail: info@haines-leger.de

Kaiser + Juritz + Partner
Landschaftsarchitekten
Textorstraße 14
97070 Würzburg
Tel.: 0931 199 13 54 0
Fax: 0931 199 13 54 12
Mail: info@kaiser-juritz.de