

Stadt Kitzingen  
 Bebauungsplan Nr. 109  
**"Stellplatzanlage am Bleichwasen"**  
 mit integriertem Grünordnungsplan



**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
  - Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm - Standortungebunden
  - Pflanzgebot: Baum- und Buschgruppen - Standortungebunden
  - Flächen für Habitatelemente zur Strukturverbesserung (vgl. Textliche Festsetzung: A 5.4 Öffentliche Grünfläche „Wiesenfläche“)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 6. Nachrichtliche Übernahme**
    - Angrenzendes Bodendenkmal D-6-6227-0135
    - Hauptleitung unterirdisch; Stromleitung (S), Wasserleitung (W)
  - 7. Hinweise durch Planzeichen**
    - Bestehende Bebauung
    - Abbruch Gebäude
    - Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
    - Bemaßung in Metern
    - Vorgeschlagene Parkbuchten
    - Vorschlag Standort Recycling-/Container

**A. Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz.
  - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes zulässig. (§ 78 WHG i.V.m §§ 78 a WHG zu beachten.)
- Höhenentwicklung**
  - Die Höhenlage der Verkehrs- und Grünflächen ist mit 183,50 m ü.NN festgesetzt. Es sind Abweichungen um +/- 0,25 m zulässig.
  - Eine zusätzliche Erhöhung oder Absenkung des Geländes ist ohne zeit- , umfangs- und funktionsgleichen Retentionsrausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.
- Gestaltung von Flächen**
  - Die Fahrgassen sind in Asphaltdeckschicht herzustellen.
  - Die Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Schotterterrassen) versickerungsfähig anzulegen.
- Schutz vor Lichtemissionen**
  - Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Menschen und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.
- Grünordnung**
  - Pflanzgebote für öffentliche Grundstücksflächen (ohne Standortbindung)**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Grünflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln. Mindestens 20% der im Plan dargestellten Grünflächen sind als naturnahe, standortgerechte Gehölzflächen zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen mit Regioaatmischung anzulegen.
  - Pflanzgebote für Stellplatzanlagen**  
Bei den Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahllisten A und B zu pflanzen.
  - Pflanzqualitäten für Bäume:**  
Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/20cm Stammumfang. Die Baum- und Pflanzgruben sind gem. FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00m. sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungs-fähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegebener Qualität zu verwenden, Artenauswahl gem. Listen A-D (siehe Artenliste im Anhang des Umweltberichtes).
  - Pflanzqualitäten für Sträucher:**  
Sträucher, 1-2x verpflanzt, Höhe min 60-100cm.
  - Öffentliche Grünfläche „Wiesenfläche“**  
Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind extensive Teilbereiche innerhalb der Grünfläche mit Ausgleichsfunktion anzulegen. In dieser Fläche werden Habitate für verschiedene Arten angelegt, als Maßnahme zur Strukturhaltung und -verbesserung (3-4 Stück, Sandlinen mit Steinriegel). Diese Fläche ist als Extensivwiese mit Regioaatgut, Herkunftsgebiet UG 11, herzustellen.
- Artenschutz**
  - Vögel:** Generell sind die vorgegebenen Fällzeiten gem. den Naturschutzgesetzen einzuhalten (1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres).
  - Fledermäuse:** Soweit Fledermaushabitate (Baumhöhlen als Winterquartier) nicht durch geeignete Untersuchungen ausgeschlossen werden können, ist die Fällzeit von Großgehölzen auf den 1. Oktober bis zum 1. November eines Jahres zu beschränken.
  - Zauneidechse:** Soweit Zauneidechsen festgestellt werden, sind die Baubereiche gegen Grünflächen mit einem Eidechsenzaun über die Bauzeit (Erdarbeiten) abzusichern.

**B. Textliche Hinweise**

- Immissionsschutzgutachten**  
Ein "Nachweis des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft gemäß 16. BImSchV" ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 1: Sachverständigenbüro Tasch, Schallschutz, Akustik, Bauphysik, Bericht 15-061-04, Würzburg 14.09.2022)  
Die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden infolge der Nutzung des Parkplatzes und der zugehörigen Zu- und Abfahrten liegen deutlich unter den Grenzwerten der 16.BImSchV. Der Parkverkehr auf dem Parkplatz Bleichwasen führt im Sinne der 16.BImSchV nicht zu unzulässigen Umwelteinwirkungen.
- Geotechnischer Bericht**  
Ein geotechnischer Bericht "Nr. 13142-BG Parkplatz Bleichwasen" ist Teil des Bebauungsplanes. (Anlage 2, Roos Geo Consult, Beratende Ingenieure und Geologen BdG, Bericht Nr. 13142-BG, 31.04.2014).
- Grundwasser**  
Der Grundwasserspiegel lag im Mittel bei rund 182,15mNN. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse durch den Main direkt beeinflusst sind und sich Wasserspiegelschwankungen des Mains mit geringer Zeitverzögerung auf den Grundwasserspiegel im Untersuchungsbereich auswirken.
- Altlasten**  
Im Rahmen der Erkundung wurden unter der Flächenbefestigung aus einer wasser- gebundenen Schottertragschicht der Körnung 0/32 flächenhaft zumeist bindige Auffüllungen erkundet. Die Auffüllungen waren durch unterschiedliche Anteile anthropogener Störstoffe gekennzeichnet. Unterhalb der Auffüllungen wurden schluffige Sande (Terrassensande) bzw. Auelehme erkundet. Es liegen organoleptischen Auffälligkeiten vor. Die Auffüllungen sind durch teils erhebliche anthropogene Anteile (Ziegelbruch, Kohlereste, Keramik und Betonbruch) geprägt. Auffüllungen mit Schwarzeckenresten, Kohlebeimengungen und Bauschutt sind abfallrechtlich erheblich belastet. Diese können nur über dafür zugelassen Deponien entsorgt werden. Für die abfallrechtliche Deklaration sind neben den Parametern nach LAGA M20 Tabelle II.1.2-2 und Tabelle II.1.2.3 auch die Zusatzparameter gem. DepV Anhang 3 Tabelle 2 zu bestimmen. Der Aushub ist durch einen Fachgutachter zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Gleiches gilt auch für die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung des Aushubmaterials. Hierzu sind bereits im Vorfeld evtl. weitere chemische Analysen der Materialien durchzuführen; die Analyseergebnisse sind dem Umweltschutzamt unverzüglich zu übermitteln. Bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) sind von unbelasteten Materialien zu trennen. Die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Die abfallrechtlichen Untersuchungen besitzen rein orientierenden Charakter und ersetzen keine fachgerechte Hautwerksbepröbung, die im Rahmen der Baumaßnahmen durchzuführen ist. Hier sind die Vorgaben der LAGA PN 98 zu beachten.

**2.3 Tragfähigkeit Erdplanum**

Die bindigen Böden im Erdplanum der Parkplatzfläche sind nur eingeschränkt tragfähig und sind sehr frostempfindlich zu charakterisieren. Für die Gewährleistung der Tragfähigkeit sind Sondermaßnahmen zu ergreifen (Bodenaustausch oder hydraulische Bodenverbesserung). Die konkreten Empfehlungen zur qualifizierten Bodenverbesserung sind dem Gutachten auf der Seite 17 ff. zu entnehmen. Die anforderungsgerechte Tragfähigkeit und Verdichtung des Erdplanums und der ungebundenen Tragschichten sind in Eigenüberwachung nachzuweisen. Eine stichpunktartige Kontrolle (Fremdüberwachung) der Tragfähigkeit des Planums und der Eignung der Schüttstoffe einschl. Tragschichtenmaterials ist gemäß ZTVE-SIB 09 erforderlich. Das Planum sollte unmittelbar nach Freilegen durch den Bodengutachter abgenommen werden.

**B 3. Kampfmittelvorkundung**

Ein Auswertungsprotokoll der Beweissicherung durch systematische Luftbildinterpretation ist Teil des Bebauungsplanes. (Anlage 3, HRS Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH, Kampfmittelvorkundung, 25.06.2015)  
Im Auswertungsgebiet "Kitzingen , Gartenstraße & Bleichwasen" konnten keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und den sonstigen geschilderten Fakten wurde die Kampfmittelfreigabe durch die Gutachter erteilt. Die Freigabe gilt vor allem für mögliche Sprengbomblendängänger. Zufallsfunde (v.a. Kleinmunition) sind nicht ganz auszuschließen. Eine Sicherheitsbelehrung „Allgemeine Verhaltens- und Sicherheitsregeln beim Auffinden von Munition oder „munitionähnlichen“ (unbekannten) Gegenständen“ für die Mitarbeiter der ausführenden Baufirma wird empfohlen. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

**B 4. Hochwasserschutz (§§ 78, 78a WHG)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Hochwasserbereich (HQhäufig, HQ100) des Mains.  
B 4.1 Im Bereich HQ100 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsausgleich etc.). Die Ausnahmgenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG ist mit **entsprechenden Nachweisen** zu beantragen.  
B 4.2 Im Hochwasserbereich sollen Vorkehrungen und Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorgenommen werden, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert.  
B 4.3 Die sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78a WHG sind zu beachten.

**B 5. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**

Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist **möglichst** über die Flächen für die Regenrückhaltungs- / Versickerungsflächen zu versickern und über Überlauf verzögert in den Bimbach abzuleiten. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind folgende Merk- /Arbeitsblätter zu beachten:  
- Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“  
- Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 und 2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“  
- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser"  
B 5.2 Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiv oder die TRENOD fallen, ist ein wasserrechtlicher Antrag für die Erlaubnis der Einleitung ins Grundwasser durch Versickerung oder in das Oberflächengewässer Bimbach beim Landratsamt Kitzingen/Wasserrecht zu stellen.  
**B 5.3 Sollte eine Versickerung innerhalb des Plangebietes und die Ableitung in den Bimbach nicht möglich sein, muss eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers über Abwasserleitungen erfolgen.**

**B 6. Versorgungsleitungen**

B 6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
B 6.2 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 6.3 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten.

**B 7. Bepflanzung**

B 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).  
B 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).

**B 8. Denkmalschutz**

B 8.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**B 9. Bodenschutz**

B 9.1 Nichttrisskundige Grubenbauten sind nicht auszuschließen. Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung sollte auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbaulichen Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.  
B 9.2 Das Vorhaben liegt auf Steinsalz und Sole. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätten in Mittleren Muschelkalk sind jegliche Bohrungen nur bis zu einer Tiefe von 90,0 m zulässig.

**B 10. Baubegleitung**

**B 10.1 Ökologische Baubegleitung**  
Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, mit mindestens 3 Begehungen zu geeigneten Zeiträumen, soweit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass schützenswerte Arten wie die Zauneidechse oder Vogelarten potentiell betroffen sein können. Werden Zauneidechsen festgestellt sind Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. kurzrasiges Mähen der Grünflächen) und auch Maßnahmen zum Fangen der Zauneidechsen einzuleiten. Gefangene Eidechsen sind auf vorher für die Zauneidechsen hergerichtete Flächen im Umkreis von ca. 40m zu verbringen (CEF-Maßnahmen – siehe § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, zu überprüfen und abzunehmen.

**B 10.2 Baubegleitende Aushubkontrolle**

Mit den Tiefbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:  
- Durch einen Bodenschutzgutachter eine vertikale und horizontale Abgrenzung der Verunreinigungen vorgenommen wurde.  
- Durch eine Sickerwasserprognose abgeschätzt wurde, ob im Sickerwasser am Ort mögliche Schadstoffbelastung vorliegt oder zu erwarten ist.  
- Nach den bodenschutzrechtlichen Vorgaben bewertet wurde.  
- Das Vorgehen hinsichtlich Aushub und Wiederverfüllung in einem gutachterlichen Bericht der Bodenschutzbehörde zur Zustimmung vorgelegt wurde  
- Ein Baubeginn ist auch der Bodenschutzbehörde 14 Tage vorher zu melden.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021 stattgefunden.
- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 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 17.11.2022 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / Email vom 02.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am \_\_\_\_\_ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplan Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Stadt Kitzingen, den \_\_\_\_\_  
 .....  
 Stefan Güntner, Oberbürgermeister (Siegel)



Stadt Kitzingen  
 Bebauungsplan Nr. 109  
**"Stellplatzanlage am Bleichwasen"**  
 mit integriertem Grünordnungsplan

<p><b>Entwurf</b> 17.11.2022  <b>redaktionell geändert</b> 16.02.2023</p>	<p><b>M 1:500</b></p>	
<p><b>Stadtbauamt Kitzingen</b>                  Sachgebiet Stadtplanung</p>	<p>Schulhof 2                  97318 Kitzingen                  Tel.: 09321   20-6002                  Fax.: 09321   20-96099                  Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de</p>	
<p><b>HAINES-LEGER</b>                  ARCHITECTEN + STADTPLANER R BDA</p>	<p>Grabengraben 1                  97070 Würzburg                  Tel.: 0931   9911 4252                  Mail: info@haines-leger.de</p>	
<p><b>Kaiser + Juritz + Partner</b>                  Landschaftsarchitekten</p>	<p>Textorstrasse 14                  97070 Würzburg                  Tel.: 0931   99 13 54 0                  Fax: 0931   99 13 54 12                  Mail: info@kaiser-juritz.de</p>	