

Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“

D. Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf Stand 15.11.2010

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

- 1.1 Die als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen GEE1 und GEE2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbebetrieben.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegaststätten, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 (3) Ziff. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind unter Bezug auf § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

In GEE 2 sind lärmträchtige Nutzungen oder Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr nicht zulässig.

- 1.2 Das nach § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO ausgenommen sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Ziff. 3, 5-8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Firsthöhe gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt wird.
- 2.3 Nach § 19 (4) BauNVO wird eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von maximal 10 % festgesetzt.

3. Bauweise und Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Gewerbegebiet wird abweichend nach § 22 (4) BauGB eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.
- 3.3 Private Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Es sind öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Betriebsgeländes der Fa. GEA Brewery Systems und der privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Für die nicht direkt erschlossenen Grundstücke sind Wegerechte im zeichnerischen Teil dargestellt.

- 4.2 In den festgesetzten Zufahrtsbereichen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen dürfen bis zu 5 Zufahrten mit einer Breite von insgesamt max. 60 m angeordnet werden.
- 4.3 Pkw-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain-, Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

5. Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücke (§ 81 (1) Nr. 1 BayBO)

- 5.1 Flachdächer mit einer Neigung unter 5° sind zu begrünen.
- 5.2 Zur Dacheindeckung sind glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.
- 5.3 Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig.
- 5.4 Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen nur an der Stelle der Leistung an oder auf Gebäuden zulässig; sie dürfen nicht mehr als 1 m über die Dachoberkante hinausragen.
- 5.5 Geländeaufschüttungen von mehr als 1 m Höhe über Gelände sind lediglich zur Errichtung des festgesetzten Lärmschutzwalls zulässig.
- 5.6 Höhenunterschiede sind auf dem Baugrundstück selbst durch zu bepflanzende Böschungen (nicht steiler als 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auszugleichen.

6. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, und die festgesetzten flächigen Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.
- 6.2 Je 800 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzgebote und die unter Pkt. 6.3 anzupflanzenden Laubbäume werden angerechnet.
- 6.3 Je 10 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen.
- 6.4 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (in Gehölzflächen und Baumhecken)
Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
Sträucher, verplanter Strauch 3-5 Triebe 40 -60 cm / 60-100 cm
- Pflanzabstände für Sträucher und Heister in Gehölzflächen und Hecken betragen 1 x 1 m in versetzter Reihe.
- 6.5 Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
- 6.6 Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen (Umfang, Art und Standort der Bepflanzung, Belagswahl) sind in einem Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

- 6.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)

- 7.1 Dem Bebauungsplan werden Grundstücke als Ausgleichsflächen mit einem Flächenumgriff von 1,181 ha außerhalb des Geltungsbereichs verbindlich zugeordnet.
- 7.2 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.
- 8.2 Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Leitungsnetz in der Heinrich-Huppmann-Straße bzw. der Nordtangente.
- 8.3 Für bestehende Leitungen der Stadt Kitzingen oder öffentlicher oder privater Versorgungsträger, die innerhalb privater Grundstücke verlaufen, sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt.
- 8.4 Der Umgriff des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird als Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen festgesetzt.

9. Flächen und Maßnahmen für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Gewerbegebiet mit den Teilflächen GEe1 und GEe2 ist hinsichtlich seiner Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags 6.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GEe1 (Bestand) tags	57 dB(A)	42 dB(A)
GEe2 (Erweiterungsfläche)	53 dB(A)	38 dB(A)

Bei der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente an den nächstgelegenen Nachweispunkten eingehalten werden.

E. Textliche Hinweise

1. Hinweise zu Bodendenkmalen und Bodenfunden (Art. 8 DSchG)

Gemäß Art. 8 (1) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt 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 nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 (2) DSchG).

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der anstehende Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten vollständig abzutragen und zur Wiederverwertung fachgerecht zu sichern (DIN 18915/3). Mutterboden ist, möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen. Für evtl. Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

3. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

3.1 Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung; für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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

4. Hinweise zur Bepflanzung und zu den Ausgleichsflächen

4.1 Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

innerhalb privater Grundstücksflächen:

Arten der potenziellen natürlichen Vegetation einschließlich ihrer Sorten, z.B.

Laubbäume, Hochstämme: Traubeneiche, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Winterlinde

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche

Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen

für die Randeingrünung:

Arten der potenziellen natürlichen Vegetation wie oben, keine Sorten.

für die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs:

Arten der potenziellen natürlichen Vegetation des jeweiligen Landschaftsraumes,
keine Sorten

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen, bevorzugte Verwendung alter Obstbaumsorten

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

4.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

5. Hinweise zum speziellen Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatschG (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans) sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- 5.1 Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden, Abbrucharbeiten, Wegebau etc.) werden jeweils vor Beginn der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt, d.h. von Ende Juli bis Anfang März oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten.
- 5.2 Die Rodung von Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatschG (bzw. Art. 13e BayNatschG) auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) beschränkt.
- 5.3 Zu fällende Bäume werden auf aktuelle Ruhestätten und Winterquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für die in Gehölzen brütenden Vogelarten geprüft.

6. Hinweise zum Schutz benachbarter Nutzungen

- 6.1 Auf die von der Nordtangente auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.
- 6.2 Die unter D. 9 getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz gelten nur für Neu- und Umbaumaßnahmen, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgenommen werden. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 20.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den _____

Müller Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“ in Kraft getreten.

Kitzingen, den _____

Müller Oberbürgermeister