



# STADT KITZINGEN | NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

5. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen

## AUFTRAGGEBER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 26.07.2018

Entwurf: 30.01.2020

Rechtskräftige Planfassung: (28.04.2020)

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Textliche Hinweise	15

## A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), 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 Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ..... beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt. Im festgesetzten Gl 3 wird lediglich die Baugrenze geändert und die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nun getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ersetzt, darüber hinaus behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) ihre Wirksamkeit.

Stadt Kitzingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Müller  
Oberbürgermeister

(Siegel)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1 Die eingeschränkten Industriegebiete GI 1 und GI 2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

1.2 Nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind die dort nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Betriebsinterne Tankstellen sind zulässig.

1.3 Allgemein zulässig nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausschließlich im Industriegebiet GI<sub>1</sub> Betriebswohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen in den Industriegebieten GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen

1.5 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

Gebiet k	L <sub>EK</sub> Süd		L <sub>EK</sub> West	
	MI-Flächen BP Schwarzacher Straße Ost (nördl. und südl. des Lochwegs)		BP Tännig Ost/West, Wohngebäude H.-Huppmann.-Str. 29 (MI)	
Teilfläche i	L <sub>EK</sub> tags	L <sub>EK</sub> nachts	L <sub>EK</sub> tags	L <sub>EK</sub> nachts
GI 1	65	50	65	50
GI 2	56	41	63	48

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gewerblichen Bauflächen (m<sup>2</sup>).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i,k</sub> zu ersetzen ist.

Die DIN 45691 kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof

2 eingesehen werden.

Die Immissionsorte Süd/West sind auf Seite A6 des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung des Büros Wölfel dargestellt (vgl. Anhang 2 zur Begründung).

Für zu schützende Nutzungen auf den benachbarten GE-Flächen des Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

1.6 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z. B. Auffüllungen) in den Industriegebieten GI<sub>e</sub> 1 und GI<sub>e</sub> 2 nicht zulässig.

## 2. Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1 Festgesetzt wird eine gewerbliche Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz für Lastkraftwagen und Mitarbeiter-PKW gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

2.2 Unzulässig sind alle weiteren nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr
- Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen

2.4 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

Gebiet k	L <sub>EK</sub> Süd		L <sub>EK</sub> West	
	MI-Flächen BP Schwarzacher Straße Ost (nördl. und südl. des Lochwegs)		BP Tännig Ost/West, Wohngebäude H.-Huppmann.- Str. 29 (MI)	
Teilfläche i	L <sub>EK</sub> tagsüber	L <sub>EK</sub> nachts	L <sub>EK</sub> tagsüber	L <sub>EK</sub> nachts
GE	53	38	60	45

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gewerblichen Bauflächen (m<sup>2</sup>).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i,k</sub> zu ersetzen ist.

Die DIN 45691 kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.

Die Immissionsorte Süd/West sind auf Seite A6 des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung des Büros Wölfel dargestellt (vgl. Anhang 2 zur Begründung).

Für zu schützende Nutzungen auf den benachbarten GE-Flächen des Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

2.5 Innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig.

2.6 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z. B. Auffüllungen) im Gewerbegebiet GE<sub>0</sub> nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in den eingeschränkten Industriegebieten GI<sub>0</sub> 1 und GI<sub>0</sub> 2 bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m sowie der Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m bezogen

auf Normal Null (NN), jeweils gemäß Planeinschrieb.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb.

3.3 In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>0</sub> für die Anlage befestigter Betriebs- und Stellflächen und Nebenanlagen (PKW-Stellplätze, geschottert) eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3.4 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und der festgesetzten minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe .

3.5 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) um max. 3 m überschritten werden.

3.6 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist in den eingeschränkten Industriegebieten GI<sub>0</sub> 1 und GI<sub>0</sub> 2 eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

#### 5. Niederspannungsleitungen

5.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

#### 6. Grünordnung

6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, und die festgesetzten flächigen Pflanzgebote sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.

- 6.2 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.
- 6.3 In der Summe ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> gewerblicher Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
- 6.4 Die in der Planzeichnung durch Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen. Eine Überbauung ist unzulässig.
- 6.5 Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 sind die Pflanzgebote für Hecken als maximal 10 m lange Heckenabschnitte mit einem Abstand von mindestens 10 m zwischen den Heckenabschnitten anzulegen.
- 6.6 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- 6.7 Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe C. Textliche Hinweise.
- 6.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
  - Heister, 2 xv, 150-200 cm
  - Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
- 6.9 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.10 Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

6.11 Fassadenbegrünung: Geschlossene Fassadenflächen ab 50 qm sind zu beranken oder mit einer Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze oder Ranker pro 10 lfdm geschlossene Fassade).

6.12 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 0,28 ha festgesetzt (vgl. Planzeichnung):

- Ausgleichsfläche A1 (0,02 ha):
  - Anpflanzung von mind. 3-reihigen dichten Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Heister und Sträucher) mit punktueller Ergänzung standortgerechter heimischer Laubbaumhochstämme (Artenliste siehe Punkt 7 unter C. Textliche Hinweise)
  - regelmäßiger Pflegeschnitt der Hecken und Gehölze (alle 3-5 Jahre)
  - Umsetzung innerhalb eines Jahres nach Baubeginn

7.2 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von ca. 0,75 ha (anrechenbar 0,71 ha) ver-

bindlich und dauerhaft zugeordnet:

- Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück Nr. 5320, Gemarkung Kitzingen (0,75 ha):
  - Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen/Kleingärten in extensives, artenreiches Grünland durch Oberbodenabtrag und flächige Ansaat von standortgerechten, autochthonen Saatgutmischungen (Artenliste siehe Punkt 9 unter C. Textliche Hinweise), 1- bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, 1. Schnitt bis spätestens Mitte Juni, zweiter Schnitt nicht vor 01.09., bzw. im Februar / März des folgenden Jahres
  - Erhalt und Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubbaumhochstämme entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, Pflanzabstände mind. 20 m
  - Teilfläche (A2<sub>CEF</sub>): Anlage eines mehrjährigen, mind. 10 m breiten Blühstreifens auf einer Fläche von mind. 1.000 m<sup>2</sup> in den Randbereichen gem. Planeintrag durch Ansaat einer artenreichen, autochthonen, mehrjährigen Wildblumen-Blühmischung (z. B. Regiomischung Feldrain und Saum (Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland) oder KULAP-Mischung „Lebendiger Acker frisch“ gem. LfL-Merkblatt „Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen“, Ausbringung von 10-20 kg/ha), regelmäßiger abschnittsweiser Umbruch und Nachsaat der Blühfläche in mehrjährigen Abständen; ggf. Anpassung der Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Auftreten von Störungsanzeigern
  - Die Teilfläche A2<sub>CEF</sub> (Blühstreifen) ist als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) im Vorfeld der Baumaßnahmen, vor Baufeldräumung und Rodung des Gehölzbestandes, spätestens jedoch vor dem nächsten Bruttermin im Jahr des Baubeginns anzulegen und für die Dauer des Eingriffs zu pflegen.
  - Anlage strukturreicher Gräben und Versickerungsmulden durch wechselnde Böschungsneigungen, Variation der Böschungslinien und der Abgrabungstiefen
  - Die Maßnahmen zum Retentionsausgleich in der geplanten Ausgleichsfläche A2 sind als Wiesenmulden mit flachen Böschungsneigungen (mind. 1:3) landschaftsgerecht zu integrieren (s. Punkt 11.2 der textlichen Hinweise)

- Ausgleichsfläche A3 auf dem Flurstück Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, innerhalb des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) (0,06 ha, davon anrechenbar 200 %, d.h. 0,12 ha, Teilfläche der Maßnahmenfläche M4 des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
    - Aufwertung von Grünland (GB00BK, Wiesenbrache über Sand, Stufe I-) zu seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GN00BK, Stufe III) durch eine durch die Absenkung des Geländes um bis zu ca. 50 cm erzielte Vernässung
    - extensive Beweidung
    - Die festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A3 sind auf der Basis des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 durchzuführen. Dieses Konzept kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.
- 7.3 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sowie der im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ auf Flurstück Nr. 5273/1 („Abstandsgrün“) ausgewiesenen Ausgleichsfläche obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).
- 7.4 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 7.5 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 ist unzulässig.
- 7.6 Die festgesetzten Pflegemaßnahmen sind für die Dauer von mind. 25 Jahren durchzuführen. Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).
- 7.7 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

## 8. Hochwasserschutz

- 8.1 Im Bereich der Flächen für den Retentionsausgleich in der Ausgleichsfläche A2 ist der durch die Planung der eingeschränkten Industriegebiete GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> verursachte Retentionsraumverlust volumengleich auszugleichen. In A2 muss das Gelände in Richtung Westen abfallen.
- 8.2 Im Bereich der Fläche für den Retentionsausgleich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>1</sub> ist der durch die Planung des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>1</sub> verursachte Retentionsraumverlust volumengleich auszugleichen.
- 8.3 Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.
- 8.4 Bauliche Anlagen einschließlich Versorgungsanlagen (Elektro, Heizung), Abstell-/Lagerflächen etc. sind innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor Hochwasser zu schützen.

## 9. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

### 9.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

### 9.2 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.

### 9.3 Materialien und Farben

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z. B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig.

Nicht beschichtete Metaldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind

nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu bepflanzen.

Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

#### 9.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen zum Geländeausgleich bzw. Hochwasserschutz sind maximal bis zu einer Höhe von 188,2 m ü. NN zulässig.

Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke sind landschaftsgerecht zu modellieren und durch zu bepflanzen Böschungen (Böschungseigungen flacher als 1:1,5) auf dem Baugrundstück auszugleichen.

#### 9.5 Einfriedungen

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

Einfriedigungen sind als sichttransparente Zäune in Holz- oder Metallausführung zulässig und sind zum öffentlichen Straßenraum und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

9.6 Für die Beleuchtung der Außenbereiche der Baugrundstücke sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Boden- und Grundwasserschutz

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- 1.2 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden. Bei Geländeauffüllungen sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV einzuhalten, was gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen ist.
- 1.3 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Gefahrenstoffe und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu handhaben.
- 1.4 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

### 2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA-Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen-

wasser“, A 138, A 117).

Bei der Entsorgung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers von Bus- und LKW-Abstellplätzen gelten die einschlägigen Vorschriften (Wasserhaushaltsgesetz etc.).

2.3 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik auf dem jeweiligen Baugrundstück in geeigneter Weise zu bewirtschaften, d. h. zu versickern oder zurückzuhalten (z. B. durch Zisternen, Mulden, Rigolen, Stauraumkanal), und über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

2.4 Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung zu nutzen. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z. B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

2.5 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.

2.6 Bezüglich der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten wird auf § 78c Abs. 2 WHG verwiesen.

### 3. Wassergefährdende Stoffe

3.1 Es gilt die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV hingewiesen. Die Grundsatzanforderungen nach § 17 AwSV sind zu beachten.

### 4. Brandschutz

4.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich gelten die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

4.2 Die Installation von Feuerwehrschildern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie die Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Siehe auch: [https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz\\_DRUCK\\_24\\_02\\_2011.pdf](https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf).

## 5. Schutz gegen drückendes Wasser

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

## 6. Bepflanzung an Versorgungstrassen und Grundstücksgrenzen

6.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

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

## 7. Artenschutz

7.1 Unter Beachtung folgender Vorgaben können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden:

- Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen für Erschließungs- und Bauarbeiten, wie die Baufeldräumung, die Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen oder der Abriss von Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und in der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Dies gilt auch für die Pflege (Mahd) brachliegender Bau-

grundstücke. Das Baufeld ist bis zum Baubeginn von Bewuchs freizuhalten. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten bspw. durch die Einschaltung eines entsprechenden Fachbüros nachzuweisen, dass keine Quartiere oder Niststätten im Baufeld vorhanden sind.

## 8. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

8.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

## 9. Hinweise zur Pflanzverwendung

Für die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebiets und der Ausgleichsflächen werden in Anlehnung an den Grünordnungsplan (vom 28.10.1990 bzw. 08.10.1991) folgende Pflanzenarten empfohlen:

**Geeignete heimische Laubbaumhochstämme und Laubgehölze für die Ausgleichsflächen:**

**Laubbaumhochstämme:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus

Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

**Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
div. Heckenrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis

**Geeignete Laubgehölze zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum:**

**Laubbäume - in Sorten, Zier- und Säulenformen**

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Zierkirschen	Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii

### **Autochthones Saatgut für Extensivwiesen (A2):**

z. B. RSM 8.1.1 regio / Regiomischung Grundmischung / Frischwiese (Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland), Regiomischung Feuchtwiese (Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland)

## **10. Immissionsschutz**

10.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und nachts. Diese Immissionen sind unvermeidlich und hinzunehmen.

10.2 Die Einhaltung der Geräuschkontingente gemäß den Festsetzungen unter Buchstabe B in Ziff. 1.6 und 2.4 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Bauordnungsbehörde der Stadt Kitzingen gutachterlich nachzuweisen.

## **11. Denkmalschutz**

11.1 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 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).

11.2 Gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist im Bereich der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 5320) vor Beginn der Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt einzuholen.

## 12. Kampfmittelverdachtsflächen

12.1 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.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern oder der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.

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/kampf-mittelbeseitigung/index.php>.

## 13. Bergrechtliche Belange

13.1 Früherer Bergbau im Bereich des Planungsgebiets ist nicht bekannt. Werden jedoch bei Baumaßnahmen unerwartet bergbauliche Relikte angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

13.2 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Zum Schutz der Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

## 14. Hochwasser

14.1 Auf das im Falle eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassereignisses des Mains verbleibende Restrisiko für Sachschäden innerhalb der im Plan gekennzeichneten ermittelten Überschwemmungsgebiete des Mains (Hochwassergefahrenfläche HQ 100, Wasserspiegellage 186,9 m ü.NN, und Hochwassergefahrenfläche HQ ex-

trem, Risikogebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets i. S. d. § 78b WHG, Wasserspiegel-lage 188,2 m ü.NN) wird verwiesen.

- 14.2 Angesichts der topographischen Verhältnisse und einem fehlenden Vorfluter ist im Hochwasserfall ein Rückfluss des Wassers in den Main nicht möglich; das Wasser kommt in den zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts geschaffenen Flutmulden zur Versickerung.

## 15. Leitungen

- 15.1 Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 5320) sind bei Erdarbeiten vorhandene Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist zu beachten.