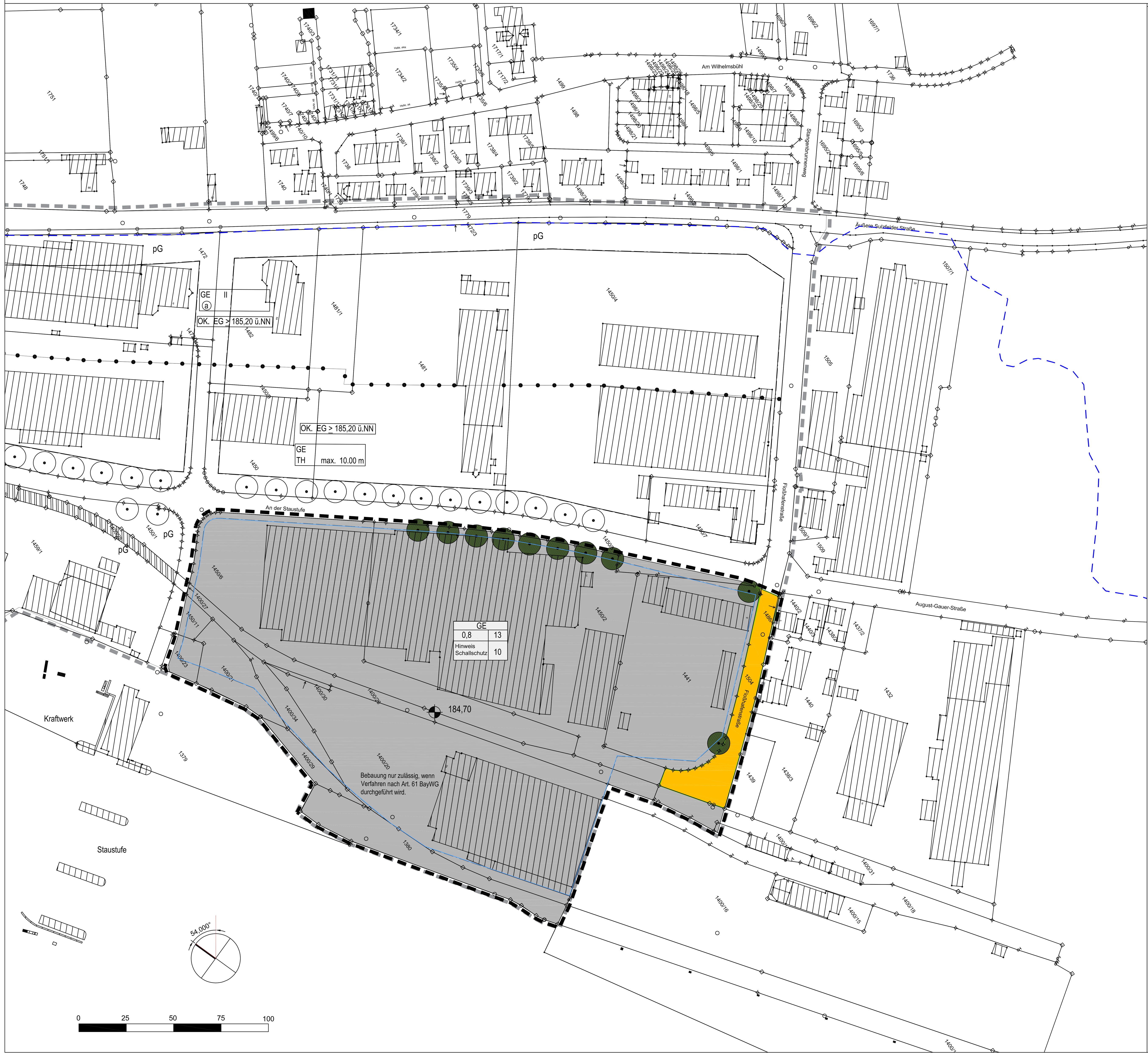
Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 38, Gewerbegebiet Schutzhafen, 2. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FINWeb)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Denkmalatlas Bayern (https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas, Abfrage am 28.09.2020)
- BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): P16/17 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen
- PLANZEICHENVERORDNUNG. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).
- WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen", 2. Änderung

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist dem Planzeiger im Zeichnungsteil zu entnehmen.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Höhe baulicher Anlagen (OK) über Bezugspunkt
Hinweis D.6 Schallschutz	Baumassenzahl

Bezugspunkt NHN

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Erforderliche technische Aufbauten (z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge, Solaranlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Eine Überschreitung um 6 m ist auf 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Hauptgebäude in den Gewerbeflächen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die plangrafische Festsetzung der Baugrenzen muss aus dem geometrisch eindeutigen Planwerk entnommen werden.

Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vorschriften des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Tiefen der Abstandsflächen gelten unverändert fort.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung der Pkw-Stellplätze

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangener 5 Stellplätze, bei Doppelreihen je 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum (Stammumfang 18-20 cm) mit mindestens 10 m² unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Zu pflanzende Bäume werden unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale des „Stockholmer Modells" gepflanzt.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltenswerte Bäume

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen, 2. Änderung" gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

Dächer

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 8° auszuführen. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

Fassaden

Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 100 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 25 m durch architektonische Gliederungselemente (z.B. Stützen, Pfeiler, Fensterbänder, Gebäudevorsprünge über 1,00 m) vertikal zu strukturieren. Gebäude sind einheitlich zu gestalten in Ausführung und Farbgebung. Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.

Solaranlagen und Sonnenkollektoren

Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Neue Einfriedungen sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, sofern geschlossene Einfriedungen, wie z. B. Vollmauern, aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche abzurücken.

Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Trauf- bzw. Attikahöhe zulässig.Weit aus- strahlende und großflächige Leuchtreklame mit laufendem oder wechselndem Blinklicht sind unzulässig. Videowände mit bewegten Bildern sind unzulässig.

Gestaltung von Pkw-Stellplätzen

Offene Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster) herzustellen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

Behandlung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, zur Versickerung zu bringen. Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV- und DVWK-Merkblätter) zu beachten.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

C 1 Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes.

D. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

D.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Kitzingen, Stadtbauamt, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

D.2 Artenschutz

Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

D.3 Bodendenkmäler - Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde / Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kitzingen 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).

D.4 Altlasten und Altablagerungen

Auf dem Werksgelände der REKA Wellpappenwerke wurden im Jahr 2010/2011 Bodenverunreinigungen vorgefunden. Die Sanierung der auf dem Betriebsgelände der Fa. REKA Wellpappenwerke GmbH Kitzingen vorgefundenen Bodenverunreinigung wurde erfolgreich abgeschlossen, womit ein Verbleib als Altlastenverdachtsfläche nicht mehr aufrecht zu halten ist. Es wurde ein Antrag auf Löschung gestellt.

D.5 Kampfmittel

Es konnte für das Baufeld des Erweiterungsvorhabens der Fa. REKA keine technische Freigabe auf Kampfmittel gegeben werden. Es wird daher grundsätzlich für potentiell kampfmittelbelastete Bereiche eine technische Sondierung vor Ort empfohlen. Hierfür stehen verschiedene Verfahren wie Oberflächensondierung, Tiefensondierung und die Überwachung der Erdarbeiten durch einen §20 SprengG Feuerwerker zur Verfügung. Ferner wird eine Ferromagnetik- oder Elektromagnetik-Flächensondierung nach Abbruch der Bestandsbebauung empfohlen. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse können weitere Maßnahmen wie eine punktuelle Räumung oder baubegleitende Kampfmittelsondierung koordiniert werden. Bei allen Erdarbeiten in potentiell kampfmittelbelasteten Baufeldern ist eine entsprechende Einweisung des Personals vorzunehmen. Sollte wider Erwarten noch Munition oder ein verdächtiger Körper gefunden werden, ist dieser unverändert liegen zu lassen. Er darf auf keinen Fall berührt oder weg- getragen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Umfeld sind einzustellen und es ist sofort ein Mitarbeiter des zuständigen Kampfmittelräumdienstes zu verständigen. Der Gefährenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

D.6 Schallschutz

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Bei der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans nachgewiesen werden, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte/ Orientierungswerte (tags und nachts) um mindestens 6 dB unterschreiten und somit im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als nicht relevant bezeichnet werden können. Die Einhaltung der gestellten Anforderungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei Vorhaben mit offensichtlichem geringem Lärm-Emissionspotenzial (nicht störendes Gewerbe) kann die zuständige Bau-/ Immissions- schutzbehörde auf einen lärmschutztechnischen Nachweis verzichten. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

D.7 Bergbau

Das geplante Vorhaben wird von dem Bewilligungsfeld Kitzingen verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

D.8 Luftfahrt

Baukräne zur Errichtung von Vorhaben im Plangebiet können bei Kranhöhen von über 55 m GND Luftfahrthindernisse im beschränkten Bauschutzbereich für den Flugplatz Kitzingen darstellen. Sie sind für eine dann erforderliche luftrechtliche Genehmigung nach §§ 17, 15 Luftverkehrsgesetz bei der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern -, Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) mit wenigstens drei Wochen Vorlauf anzuzeigen.

E. Darstellungen ohne Normcharakter

- E.1 Vorhandene Flurstücksgrenze und -Nummer lt. katasteramtlicher Übernahme
- E.2 Flurgrenze
- E.3 Bestehende Gebäude
- E.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, Gewerbegebiet Schutzhafen, 1. Änderung

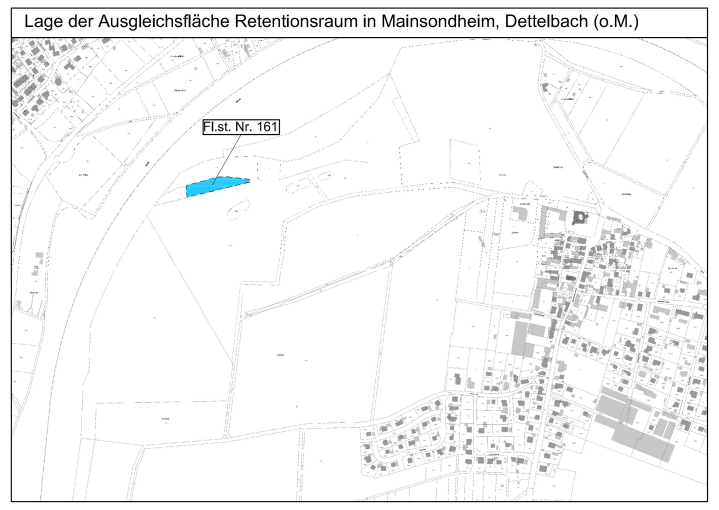
F. Ausgleichsfläche Retentionsraum

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Als Ausgleich für den Retentionsraumverlust im Bereich des Werksgeländes in Kitzingen wird auf dem Flurstück Nr. 161 auf der Gemarkung Mainsondheim dauerhaft ein Retentionsvolumen von 7.400 m³ hergestellt.

Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche Retentionsraum (o.M.)

Lage der Ausgleichsfläche Retentionsraum in Mainsondheim, Dettelbach (o.M.)



Übersichtslageplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)

Plan:

Bebauungsplan Nr. 38
"Gewerbegebiet Schutzhafen", 2. Änderung
in Kitzingen

	Name	Datum
Bearbeitet	Jo / Mo	04.06.21
Gezeichnet	Jo/Ho	04.06.21
Geprüft	Jost	04.06.21

Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.: 1
Projekt.-Nr.	2510/20 Jo	Rev.:

Bearbeitung:

PCU Partnerschaft
Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken
pcu@pcu.de
www.pcu.de

Auftraggeber:

REKA Wellpappenwerke GmbH
An der Staustufe 3
97318 Kitzingen

Quelle Kataster: geodaten.bayern.de, ID 20200305130824.0.289