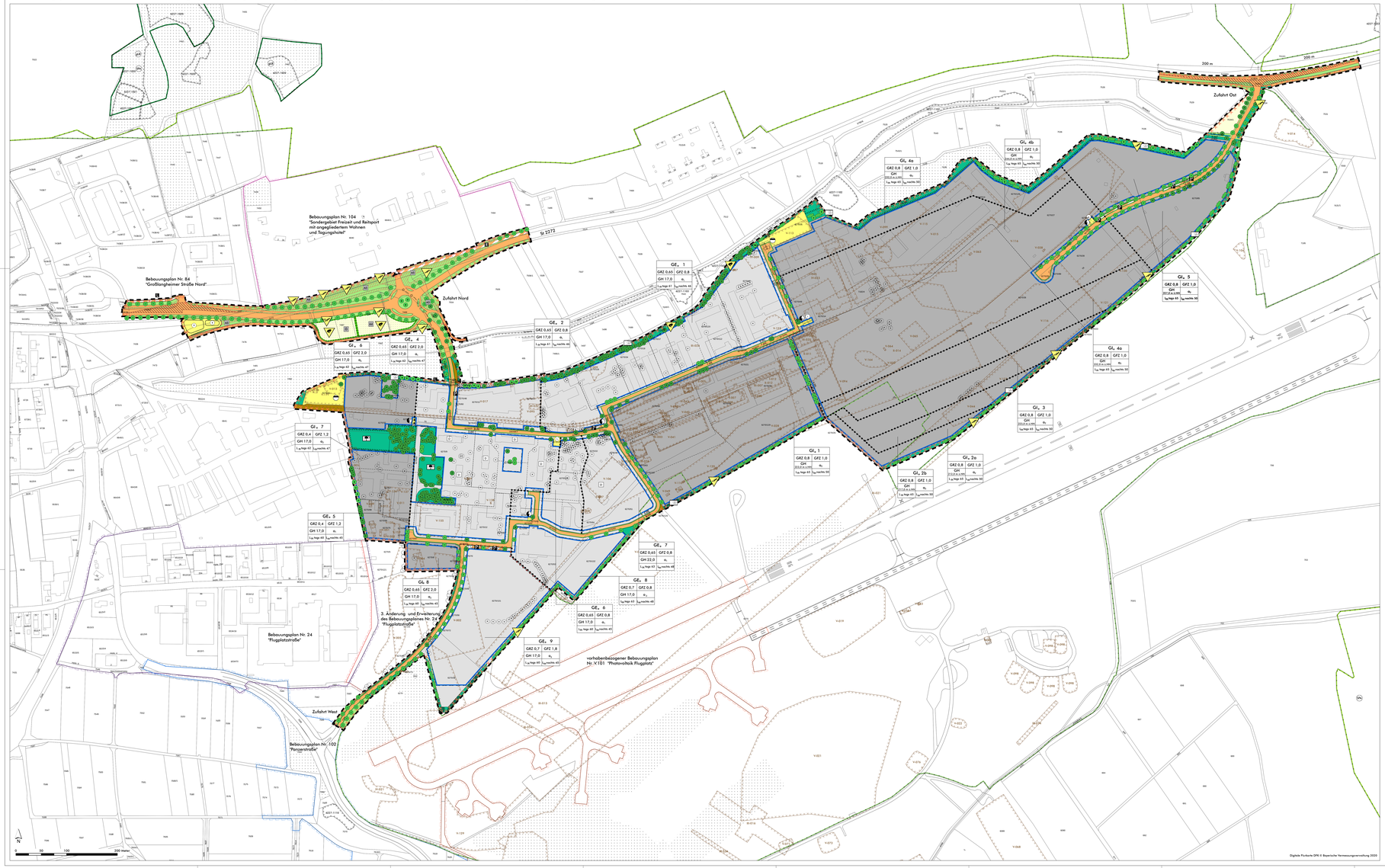
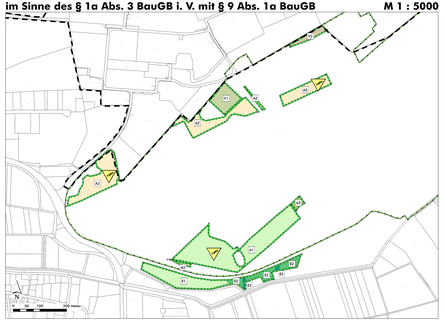
# Stadt Kitzingen
## Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" mit integriertem Grünordnungsplan, 2. Änderung und Erweiterung mit 2. Änderung BPlan Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"




## Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

**M 1 : 5000**



### A. Festsetzungen durch Planzeichen

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen", 2. Änderung und Erweiterung mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Str. Nord" - mit integriertem Grünordnungsplan

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

$GE_{E1}$ eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

$GI_{E1}$ eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

$L_{EK\,Tags}$ Geräuschkontingent $L_{EK,j,Tags}$ in dB(A) (beispielhaft)

$L_{EK\,nachts}$ Geräuschkontingent $L_{EK,j,n}$ nachts in dB(A) (beispielhaft)

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

GRZ 0,65 maximal zulässige Grundflächenzahl (beispielhaft)

GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (beispielhaft)

GH 17,0 maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf die natürliche Geländehöhe (beispielhaft)

GH 232 m ü.NN maximal zulässige Gebäudehöhe in m über NN (beispielhaft)

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO):**

Baugrenze

$o_1$ abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 150 m

$o_2$ abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 200 m

$o_3$ abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 200 m

**5. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)**

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L landwirtschaftlicher Weg

ÖR öffentliche Parkfläche

R Freihaltemaße für Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Abwasser

Stromversorgung (Trafo)

Löschwasserbehälter

R Regenrückhaltebecken, naturnahe Gestaltung

**6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

E Erhalt und Entwicklung waldartiger Gehölzbestand / Baumgruppen / Baumwiesen

Eingrünung

Pflanzbindung: Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Schutz, Pflege und Entwicklung von Biotopen (Sandmagerrasen)

Pflanzbindung: Laubbaumhochstamm

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort flexibel)

Pflanzgebot: Hecke, Strauchgehölz (Standort flexibel)

**7. Wasserflächen, Flächen für Begebung des Wasserabflusses**

Wasserflächen

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

V Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB, planextern zugeordnet

Vermeidungsfläche V1

Vermeidungsfläche V2

A Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB, planextern zugeordnet

Ausgleichsfläche A1

Ausgleichsfläche A2

Ausgleichsfläche A3

E Flächen und Maßnahmen zum Ersatz des Verlustes von Teilflächen des FFH-Gebiets "Flugplatz Kitzingen" (6227-372), planextern zugeordnet

Ersatzfläche E1

Ersatzfläche E2

Ersatzfläche E3

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichsfläche A4

Ausgleichsfläche A5/A6, Entsiegelung von Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen für das kommunale Ökokonto nach § 16 Abs. 1 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Anlage von Winterquartieren für Zauneidechsen und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen

Anlage von Laichgewässern für Amphibien, feuchte Mulden

**9. Sonstige Festsetzungen**

Flächen für die Landwirtschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

### B. Nachrichtliche Übernahmen

FFH FFH-Gebiet Nr. 6227-372 "Flugplatz Kitzingen"

VSG Vogelschutzgebiet

gB geschützte Landschaftsbestandteile

amtlich kartiertes Biotop mit Nr.

rechtlich gebundene Ausgleichsflächen ( N: Ökoflächenkataster LKJ 03/2022)

### C. Zeichnerische Hinweise

Flurstück mit Flurnummer

Gebäude Bestand

D Baudenkmal

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsabschnitte

bestehende Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Gasleitung

Sonderlandeplatz

zu erhaltender Baumbestand; Beseitigung nur nach Einzelfallprüfung (z.B. aus artenschutzrechtlichen Gründen) und Ersatz gemäß Ziffer 8.2.2 der textlichen Festsetzungen

Baum nachrichtlich

Kontaminationsverdachtsfläche mit Nummer (beispielhaft)

Kampfmittelverdachtsfläche (gesamter Geltungsbereich)

ehemaliger Salzbrunnen, aufgelassen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 "Flugplatzstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 "Flugplatzstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Str. Nord"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 "Panzerstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 101 "Photovoltaik Flugplatz"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliederten Wohnen und Tagungshotel"

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen" in der Fassung der 1. Änderung vom 30.01.2017 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und zu erweitern.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord" und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen", mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel" in der Fassung vom 22.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen", mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord" und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel" in der Fassung vom 22.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2020 bis 18.01.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde der Entwurf gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme auch auf der Internetseite der Stadt Kitzingen eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.12.2020 bekannt gemacht.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen", mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den _____

_____ (Siegel)
Günther Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kitzingen, den _____

_____ (Siegel)
Günther Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 wurde am xx.xx.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Stadt Kitzingen veröffentlicht.

Damit tritt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 in Kraft. § 10 BauGB, auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kitzingen, den _____

_____ (Siegel)
Günther Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen

| Nr. | Planungsstufe | Datum |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 3 | Entwurf, gebindet | 24.03.2022 |
| 4 | Entwurf | 22.12.2020 |

**Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen" mit integriertem Grünordnungsplan, 2. Änderung und Erweiterung mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Entwurf | | Blatt-Nr. 01 | Datum 24.03.2022 |
| 20-022 | Rentsch / Bayerl | | M 1:2.000 |

Vorabzug

Planungsträger: Stadt Kitzingen, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen

Planungsbüro: arc.grün landschaftsarchitektur.stadtplaner gmbh, Siegwalt 9, 97318 Kitzingen, T 09321 3680920, info@arc-gruen.de

2-20-BP-EDP-Lib-soFD-003 Kitzingen BPlan conneKT 2 Änderung\01 Planungsbüro\01_PN_B_BP_2021-20-022.dwg