



**Stadt Kitzingen**

**Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ –  
3. Änderung und Erweiterung**



**Textliche Festsetzungen  
zum Entwurf vom 14.01.2015**



**Stadt Kitzingen**

**Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 20.12.2012  
geändert: 14.10.2013  
geändert: 11.06.2014  
geändert: 17.11.2014  
geändert: 14.01.2015

M ü l l e r

Oberbürgermeister

**Bearbeitung:**

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321/26 800-50  
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.

Hiltrud Schröder-Schetelig,  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

## A. Präambel

### 1. Satzung

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286)
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, 478
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

den Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

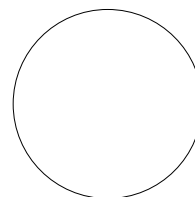
### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.01.2015. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.01.2015 beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ (Fassung vom 24.11.1997, rechtsverbindlich seit 17.06.1998) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

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

\_\_\_\_\_  
M ü l l e r      Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

- 1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.1.3 Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.4 Nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).
- 1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen.
- 1.1.6 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen ( $m^2$ ).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

#### **1.2 Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO**

- 1.2.1 Das eingeschränkte Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- 1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im eingeschränkten Industriegebiet nicht zulässig.
- 1.2.3 Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.4 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgenommen sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen).
- 1.2.5 Im eingeschränkten Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Eine Nutzungsaufnahme für solche Nutzungen ist im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans jedoch erst nach Ausschluss von Gefahren aufgrund von Kampfmitteln und somit nach Umsetzung der im „Kampfmittelräumkonzept – ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE /

GI / Erwerbsfläche Höhn und Leoni“ der beratenden Ingenieure und Geologen Roos Geo Consult vom 07.10.2013 (vgl. Anhang der Begründung) beschriebenen Maßnahmen zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist eine Nutzungsaufnahme der Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erst nach Ausschluss von Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

- 1.2.6 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen ( $m^2$ ).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe in m bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.
- 2.3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem mittleren natürlichen Gelände.
- 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile um max. 3 m überschritten werden.
- 2.5 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

## **3. Bauweise**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

## **4. Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **5. Grünordnung**

- 5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, und die privaten Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der privaten Grünflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

- 5.2 Die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Eine Überbauung oder Versiegelung der privaten Grünflächen (z.B. für Grundstückszufahrten) ist nicht zulässig.

Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter Mischungen anzusäen.

- 5.3 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 15 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

- 5.4 In der Summe ist je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

- 5.5 Die Baumscheiben und Bäume sind gegen Über- und Anfahren zu schützen: Der engere Wurzelbereich (Pflanzgrube) muss ein gut durchlüftetes Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen.

Zu verwenden sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Begründung.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Stellplätze, Einzelpflanzung)

Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen)

Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm

Sträucher, verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm

- 5.6 Pkw-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.

- 5.7 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

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

- 6.1 Dem Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Ausgleichsfläche innerhalb des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) als Teilfläche der Maßnahmenfläche M 1 des Konzepts zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebietes „Flugplatz

Kitzingen“ vom 07.10.2013 (vgl. Anhang der Begründung), Flächenumgriff 3,78 ha, davon anrechenbar 50 %, d.h. 1,89 ha; als Entwicklungs- und Pflegeziele und –maßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Sandmagerrasen
  - extensive Beweidung
  - Mahd und Mulchen auf 50 % der Fläche im Herbst (Flächenabschnitte jeweils jährlich wechselnd)
  - Integration von Maßnahmen zur Förderung und Habitatoptimierung für die Zauneidechse in den Randbereichen, durch Anlage von drei ca. 2 m großen Gruben ca. 1 m Tiefe, Verfüllung mit einer groben Steinschüttung bis mindestens 60 cm über Bodenniveau
- 6.2 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig.
- 6.3 Es ist sicherzustellen, dass die Ausgleichsfläche nicht öffentlich zugänglich ist.
- 6.4 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem Grundstückseigentümer und ist durch eine „ökologische Bauleitung“ sicherzustellen.
- 6.5 Die festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind auf der Basis des in Ziffer 6.1 genannten Konzepts vom 07.10.2013 innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erstmals und weiterhin für die Dauer von mind. 25 Jahren durchzuführen. Die Maßnahmenumsetzung ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

## 7. Artenschutz

- 7.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind:
- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
  - an den Gebäuden oder in den Baumpflanzungen Nistgelegenheiten und Fledermauskästen aufzuhängen und Nist- und Höhlensteine in das Mauerwerk von Gebäuden einzulassen
  - bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von September bis Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten. Dabei sind im Baufeld ggf. noch vorhandene potenzielle Sommerversteckmöglichkeiten für die Zauneidechse (Saumstrukturen, ruderale Vegetationsstrukturen) zu entfernen (Winterhalbjahr, außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse). Es dürfen ohne artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung keine Verstecke beseitigt werden, die auch als Winterquartiere geeignet sind.
  - vor Baubeginn bei günstigen Wetterbedingungen zu Beginn bzw. während der Aktivitätsphase der Zauneidechse eine Begehung des Baufeldes durchzuführen; ggf. angetroffene Individuen sind abzufangen und in geeignete Habitatstrukturen außerhalb des Baufeldes zu versetzen.
  - Baumaschinen und -materialien sowie der Aushub innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lagern

- die festgesetzten privaten Grünflächen so zu gestalten, dass sie der Zauneidechse als Lebensraum dienen können:
    - keine geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen
    - Gehölze an der westlichen Seite der Grünfläche als Störungsschutz gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet
    - Schaffung bzw. Erhalt offener Bodenbereiche (Sonnplätze, Eiablageplätze)
    - Aufbringen von Sandboden im Bereich der privaten Grünfläche
  - insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden
- 7.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumpotenzials für die Zauneidechse (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Habitatoptimierung durch Ausheben von vier ca. 2 m großen Gruben bis auf ca. 1 m Tiefe im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, Verfüllung mit einer groben Steinschüttung bis mindestens 60 cm über Bodenniveau

## **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke**

### **1. Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

### **2. Materialien und Farben**

- 2.1 Als Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.
- 2.2 Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

### **4. Werbeanlagen**

- 4.1 Werbeanlagen sind in den Baugebieten und an Gebäuden zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.
- 4.3 Näheres regelt die Werbeanlagensatzung der Stadt Kitzingen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Diese kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.



## **D. 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.
- 1.2 Durch die langjährige militärische/gewerbliche Nutzung können in Teilbereichen Verfüllungen angetroffen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind abfallrechtliche Belange zu beachten.

### **2. Niederschlagswasser**

- 2.1 Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, TRENGW) zu beachten.
- 2.3 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auch im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (vgl. Hinweise in der Planzeichnung) ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt in diesen Fällen nicht.

Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

### **3. Kampfmittelverdacht**

- 3.1 Im gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung besteht ein konkreter Kampfmittelverdacht. Auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung sind bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z. B. um Leitungen oder Kanäle zu erneuern oder neu zu verlegen.
- 3.2 Im gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ist gemäß „Kampfmittelräumkonzept – ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Höhn und Leoni“ der beratenden Ingenieure und Geologen Roos Geo Consult vom 07.10.2013 (Aktenzeichen 13009 – G02a) zunächst eine beschränkte Kampfmittelfreiheit im Sinne der Definition des Kampfmittelräumkonzeptes durch eine zugelassene Fachfirma zu erreichen. Bei allen Baumaßnahmen ist folgendes zu beachten:

Zukünftige Maßnahmen bei derzeit bestehender Versiegelung:

- baubegleitende Kampfmittelfreigabe bei Bauarbeiten
- kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen

Zukünftige Maßnahmen bei Umnutzung zur Wohnnutzung:

- zusätzliche vollvolumige Beräumung der oberen 40 cm des Oberbodens

- Kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen
- Unterrichtung der Bewohner über den bestehenden Kampfmittelverdacht und die damit verbundenen Handlungsanweisungen durch den Eigentümer; alle tiefergreifenden Bodeneingriffe sind mit dem Eigentümer abzustimmen und nur mit kampfmitteltechnischer Begleitung auszuführen.

Zukünftige Maßnahmen bei Entsiegelung:

- kampfmitteltechnische Überwachung des Rückbaus
- Flächensondierung nach Entsiegelung mit Bergung von Anomalien
- kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen

Alle kampfmitteltechnischen Untersuchungen / Maßnahmen sind fachgerecht zu dokumentieren und dem beauftragten Gutachter zu übergeben. Nach fachtechnischer Prüfung ist die Dokumentation mit der Freigabebescheinigung auf der Grundlage des Kampfmittelräumkonzeptes durch den Kampfmittelräumer und das Gutachterbüro der Stadt Kitzingen vorzulegen.

#### **4. Schutz gegen drückendes Wasser**

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

#### **5. Brandschutz**

Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.

#### **6. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „ Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „ Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „ Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

#### **7. Grunddienstbarkeiten**

- 7.1 Durch das im Nordwesten des Geltungsbereichs verlaufende Stromkabel der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (20 kV, siehe Planzeichnung) ergeben sich u.U. Einschränkungen der Bebaubarkeit der

Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6270/5, 6270/6 und 6517. Das Kabel ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

- 7.2 Im Norden der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6270/6 und 6517 ist eine mögliche Trasse für die Verlegung von Strom-, Wasser- und Datenleitungen zur Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes „conneKT“ durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert (vgl. Hinweis in der Planzeichnung). Dadurch ergeben sich u.U. Einschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücke.

## **8. Bauschutzbereich des Flugplatzes Kitzingen**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz des Flugplatzes Kitzingen. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich kann nur mit Zustimmung des Luftamtes Nordbayern genehmigt werden.

## **9. Bepflanzung**

- 9.1 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).
- 9.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

## **10. Artenschutz**

Vor Beginn der ersten Erschließungs- oder Baumaßnahme ist ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die gesamten Baugebiete bei der zuständigen Fachbehörde an der Regierung von Unterfranken zu stellen. Das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken ist im Rahmen des ersten Bauantrages im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachzuweisen.

## **11. Denkmalschutz**

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 Bayerischen 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).

## **12. Bergrechtliche Belange**

- 12.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.
- 12.2 Aufgrund des früheren Kalksteinabbaus im Bereich des Planungsgebietes muss mit dem Vorhandensein von Grubenbauen gerechnet werden. Wer-

den Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.