



**Stadt Kitzingen**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40  
„Wilhelmsberg – Kitzingen“**



**Textliche Festsetzungen  
zur Fassung vom 13.06.2013**



## 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 Art. 1 G v 22. Juli 2011 (BauGB 2007),
- 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012,
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993,
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in öffentlicher Sitzung am 13.06.2013 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

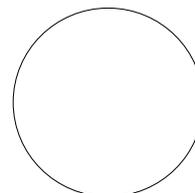
### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 13.06.2013. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 13.06.2013 beigelegt.

In dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ (Fassung vom 07.09.1978, rechtsverbindlich seit 15.01.1980) 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 – Sondergebiet „Klinik“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Klinik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Krankenhäusern mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

1. Krankenhäuser und sonstige medizinische und therapeutische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Operations-, Behandlungs- und Therapieräume, Notaufnahme, Pflegezimmer etc.)
2. Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung
4. Gebäude und Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, wie z.B. Ärztehäuser und -praxen
5. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Cafeteria)
6. untergeordnete Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
7. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Hausmeisterwohnung) sowie Wohnungen im Rahmen des Pflegeausbildungszentrums (z.B. Schwestern-/Schülerwohnheim), die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NN und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungs- oder Belichtungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.
- 2.3 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mindestens 2 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 Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.
- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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, sind dauerhaft parkartig zu gestalten. Die Nutzung der Freiflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.
- 5.2 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 8 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen werden angerechnet.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten, bestehenden Laubbaumhochstämme und Gehölzstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 5.4 Ist im Zuge der baulichen Maßnahme innerhalb der Baugrenze die Rodung von als Bestand erfassten Laubbaumhochstämmen (vgl. Hinweis durch Planzeichen) erforderlich, sind diese auf dem Baugrundstück an geeigneter Stelle durch Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
- 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.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (Ersatzpflanzungen)

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

Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen)

Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm

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

#### 6. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 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
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden

### C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

#### 1. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

## 2. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° auszuführen.

## 3. Materialien und Farben

- 3.1 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Metall in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Eine extensive Begrünung ist zulässig und wird empfohlen.
- 3.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

## 4. Einfriedungen

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

## 5. Geländeveränderungen

Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. Aufschüttungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

# D. Textliche Hinweise

## 1. Bodenschutz

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 1.3 Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

## 2. Niederschlagswasser

- 2.1 Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften.
- 2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) 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. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.
- 2.4 Metaldächer oder Metallfassaden aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei oder verzinkten Stahlblechen (unbeschichtet) sollten insgesamt 50 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche nicht überschreiten.

### **3. Pflanzungen**

- 3.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
- 3.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

### **4. Denkmalschutz**

- 4.1 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 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).
- 4.2 Im Südwesten grenzt das Baudenkmal mit der Nr. D-6-75-141-213 an das Planungsgebiet an (vgl. Planzeichnung). Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

### **5. Richtfunkstrecke**

Das Planungsgebiet wird von der Richtfunkstrecke „Iphofen D6311 – Rottendorf 12“ der Deutschen Telekom Technik GmbH gequert (vgl. Planzeichnung). Im Bereich der Trasse dürfen Krananlagen eine Höhe von 50 m nicht überschreiten.

### **6. Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung**

Im Süden und Westen grenzen Weinbaulich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Durch die Bewirtschaftung dieser Weinberge ist mit Immissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Geruch), witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Immissionen sind zu dulden.