



Bebauungsplan Nr. 93  
„Bürgerbräu-Areal“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### **Textliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 03.03.2016

und

**Satzung zum Bebauungsplan**

# **I. Satzung der Stadt Kitzingen über den Bebauungsplan Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015, 296
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert am 12. Mai 2015, 82

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen den Bebauungsplan Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ am **03.03.2016** als Satzung beschlossen.

## **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **§ 2 – Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) zeichnerischem Teil vom 03.03.2016
- 2) textlichen Festsetzungen vom 03.03.2016
- 3) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bauvorhaben Bürgerbräu, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, vom 08.02.2016
- 4) Bewertung der Schallimmissionen infolge der Tiefgaragennutzung zum Bebauungsplan „Bürgerbräu-Areal“ der Stadt Kitzingen, Bericht 15-097-01, Sachverständigenbüro W. Tasch, Würzburg, vom 02.12.2015

Beigefügt ist die Begründung vom 03.03.2016

### **§ 3 – In-Kraft-treten**

Dieser Bebauungsplans ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kitzingen, den <DATUM>

(Siegel)

Siegfried Müller  
Oberbürgermeister

## II. Textliche Festsetzungen

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplans gilt eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0.

##### b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

IV: maximal 4 Vollgeschosse

V: maximal 5 Vollgeschosse

### II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt. Sie ist festgelegt auf einen Bezugspunkt mit 191,5 m ü.NN. Dies entspricht der mittleren Geländehöhe im Geltungsbereich. Der Bezugspunkt ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Für Gebäude, die mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe die oberste Dachkante bzw. die Attika als maximale Gebäudehöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

### II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

#### a) Abweichende Bauweise:

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

#### b) geschlossene Bauweise:

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien gelten nicht für die Tiefgarage innerhalb des Baugrundstücks (s. auch Ziff. II.6).

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Tür- und Fenstervorbauten über die Baulinie ist bis zu 1,0 m zulässig.

Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzte Baulinie bis zu 2,0 m überschreiten.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

Soweit dort keine Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung festgesetzt ist, kann diese frei gewählt werden.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig. Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs in dem durch die jeweils zulässige Nutzung erforderlichen Umfang zulässig. Sie sind entweder vollständig in die Gebäude zu integrieren oder als Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten.

Im zeichnerischen Teil ist der Umriss der geplanten Tiefgarage nachrichtlich dargestellt.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird an der Südost-Ecke zur ‚Klosterbauhofstraße‘ hin festgelegt und ist in der Planzeichnung gemäß Einschrieb dargestellt.

II.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern dem keine wirtschaftlichen Aspekte entgegenstehen.

Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Grundstücks ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel

hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

Bei Unterkellerung muss das Schmutzwasser aus dem Untergeschoss durch eine Haushebeanlage auf die Höhenlage des Hauptsammlers gepumpt werden.

Für das Regenwasser aus dem Untergeschoss gibt es keine Möglichkeit, in einer Freispiegelleitung an den öffentlichen Sammler anzuschließen. Es ist ebenfalls mit einer Hebeanlage in die Vorflut zu pumpen.

## II.8 Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Baudenkmale sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

Des Weiteren befindet sich das Flurstück Nr. 625 und somit der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Bodendenkmals Kitzinger Innenstadt (Nummer D-6-6226-0215). Dies ist durch das Planzeichen „B“ im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Siehe auch unter Ziff. IV (nachrichtliche Hinweise).

## II.9 Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Auflagen einzuhalten:

### II.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

- Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen: letztendliche Kontrolle auf Fledermausbesatz kurz vor dem Abbruch und begleitend zu den Abbrucharbeiten, ggf. Bergung und Umsiedlung von aufgefundenen Fledermäusen in Ersatzquartiere durch einen Fledermausexperten.
- Die Gebäude dürfen nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung bzgl. des Fledermausschutzes nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. August bis Ende Februar ohne weiteres abgerissen werden. Außerhalb dieser Zeit ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die vor dem Abriss die Gebäude auf Brutvorkommen absucht bzw. die Abrissarbeiten überwacht.
- Die ökologische Baubegleitung hat die Arbeiten zu dokumentieren und den Bericht der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.

### II.9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):

- Anbringen von 5 Fledermauskästen an nicht vom Abbruch betroffenen Gebäudeteilen (Fledermausschutz in Abstimmung mit Fledermaus-Beauftragten des Landkreises Kitzingen)
- Anbringen von 24 Mauersegler-Nisthilfen (z.B. Schwegler Kasten Nr. 16;

www.schweglershop.de) an nicht vom Abbruch betroffenen Gebäudeteilen im Umfeld. Dies sind vorwiegend die nicht von Umbau- und Abbruchmaßnahmen betroffenen Gebäude Herrstraße 11 sowie die Gebäude östlich im Renaissancehof. Die Nisthilfen sind an Fassaden anzubringen, die vom Baufeld abgewandt sind. Anbringung durch einen Experten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus wird aus fachlicher Sicht empfohlen, auch für den Haussperling Nisthilfen (z.B. 2 Sperlingskoloniehäuser für 6 Brutpaare) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde bereitzustellen.

- Die fachgerechte Anbringung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Es ist ein begleitendes Monitoring für 10 Jahre zu gewährleisten. Der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen.
- Die vorgenannten Maßnahmen sind rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

#### Hinweise:

Die Nistmöglichkeiten können in das Dach eingebaut werden oder es können Nistkästen an die Hauswand angehängt werden.

Der An- und Abflug muss frei sein; vor den Nistplätzen dürfen sich keine Gebäudevorsprünge oder Bäume befinden.

Kästen an den Wänden müssen so hoch wie möglich hängen; die Himmelsrichtung spielt keine Rolle.

Je mehr Nistmöglichkeiten die Koloniebrüter vorfinden, desto eher werden sie angenommen.

Das Einflugloch muss immer so hoch wie möglich am Haus und unter einem kleinen Überstand sein (wenige Zentimeter reichen).

Kästen an Hausecken werden meist zuerst entdeckt: An Hausecken suchen Mauersegler verstärkt.

Weitere Hinweise:

<https://mauerseglerschutz.wordpress.com;>

<https://mauerseglerschutz.wordpress.com/ersatznistplatze/ersatznistplatze-fur-mauersegler-und-spatzen-in-der-dachkonstruktion/> und z.B. Internetseite Umweltamt Stadt Nürnberg.

#### II.9.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen):

- Einbau von 5 Fledermaus-Fassadenquartieren in die Fassade bzw. Anbringen von 5 Fledermausfassadenkästen an der Fassade der neuen Gebäude unter fachlicher Anleitung eines Fledermausexperten (z.B. des Landkreises Kitzingen).
- Schaffung einer Einflugmöglichkeit (z. B. durch spezielle Fledermausziegel) und Schaffung eines ungestörten Hangplatzes (wenn möglich) in den neu entstehenden Dachbereichen unter Anleitung eines Fledermausexperten (z.B. des Landkreises Kitzingen).
- Anbringen von 12 Mauersegler-Nisthilfen an den neu entstehenden Gebäuden und sanierten Dächern. Anbringung durch einen Experten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- Diese Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, zu überwachen und zu dokumentieren. Ein Monitoring ist für 10 Jahre zu gewährleisten. Der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen.

#### II.9.4 Sonstiges:

- im öffentlichen und privaten Straßenraum sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden

### III. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß Art. 6 und 81 BayBO)**

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Soweit unter Ziff. III.1 nichts Abweichendes geregelt ist, gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

##### III.1.1 Dachform

Die zulässigen Dachformen sind in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### III.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung kann bei Satteldächern unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe gemäß Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone frei gewählt werden.

Flachdächer dürfen eine Neigung von max. 5° haben.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, frei gewählt werden.

##### III.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind zulässig.

Dachgauben sowie Zwerchgiebel sind maximal bis drei Viertel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,0 m betragen.

Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig.

Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.

Zwischen den Dachaufbauten und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.

### III.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Biberschwanzziegeln oder Betonziegel in Rottönen einzudecken. Eine Dacheindeckung aus Falzblech (Stehfalz) in Grauton ist für Gebäude, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, zulässig.

Bei Flachdächern ist auch eine bituminöse Eindeckung, ggf. mit zusätzlicher Kiesschüttung, zulässig, wenn diese durch eine Attika verdeckt wird, sodass die Eindeckung vom begehbaren Verkehrsraum aus nicht sichtbar ist.

Dachgauben dürfen mit Blech bzw. Falzblech in Grauton gedeckt und verkleidet werden.

Unzulässig sind glänzende Dacheindeckungsmaterialien.

Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Carports und Garagen ist auch eine Dacheindeckung aus Falzblech (Stehfalz) in entsprechender Metallfarbe (z. B. Kupfer, Zink) sowie Echtglas (z.B. bei Wintergärten) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.

### III.2 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind – abweichend von der Stellplatzsatzung für die Kitzinger Innenstadt – auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

### III.3 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### III.4 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen der Großen Kreisstadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### III.5 Abstandsflächen gem. Landesbauordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Baulinien festgesetzt sind, darf davon abgewichen werden (siehe auch Ziff. II.4).

Brandschutzvorschriften bleiben davon unberührt.

### III.6 Sonstige ortsgestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung für die Kitzinger Innenstadt)

Die Gestaltungssatzung für die Kitzinger Innenstadt (in der jeweils gültigen Fassung) ist hinsichtlich § 9 (Fassaden, Außentrepfen), § 11 (Fenster), § 13 (Fensterläden, Rollläden, Jalousien), § 15 (Tore und Außentüren) und § 16 (Balkone, Brüstungen, Erker) nicht anzuwenden.

Dies gilt nicht für die bestehenden Gebäude Herrnstraße 11 und Obere Kirchgasse 20 einschließlich deren Nebengebäuden („Renaissance-Hof“), die dem Denkmalschutz unterliegen.

§ 3 der Gestaltungssatzung (Grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen) ist zu beachten.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### IV.1 Abfallbeseitigung / Bodenaushub

Auffüllungen im Rahmen der internen Erschließung (Fahr- und Fußwege) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### IV.2 Abwasserbeseitigung

#### a) Regenwasserversickerung

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h. Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollten mittels Flächen-, Mulden- oder Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden, soweit die Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Bei der Planung, Bemessung und dem Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.

Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll nicht den Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Das übrige, auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in die örtliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Punktuelle Versickerung, z. B. über Schächte, ist nicht erlaubt.

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.

#### b) Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen oder Zisternen mit anschließendem Versickern des Überlaufes oder verzögerter Ableitung möglichst über offene Rinnen in ein naheliegendes Gewässer oder in das Entwässerungssystem zu speichern. Das Speichern der Regenabflüsse führt auch zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

#### c) Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden.

### IV.3 Schutz gegen Grundwasser

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

### IV.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### IV.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Kitzingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

#### IV.6 Denkmalschutz

Unter der Nummer D-6-6226-0215 führt das Landesamt für Denkmalpflege weite Teile der Kitzinger Innenstadt mit ihren ehemaligen Vorstädten und Teilen der Stadterweiterung als Bodendenkmal. Das Flurstück Nr. 625 und somit der gesamte Geltungsbereich befinden sich innerhalb dieses Bodendenkmals.

Schließlich stehen auch Teile der früheren Brauereigebäude unter Denkmalschutz (Nr. D-6-75-141-116): Dies umfasst zum einen den ehemaligen Brauereihof mit zwei zweigeschossigen traufständigen Satteldachbauten mit rundbogigen Toreinfahrten und profilierten Rahmungen. Die Obergeschosse sind teilweise in Fachwerk bzw. verputzt ausgeführt. Es finden sich vor Ort die Jahresbezeichnungen 1609 und 1679. Des Weiteren unterliegen auch verschiedene Betriebsgebäude der früheren Kitzinger Bürgerbräu diesem Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um Ziegelbauten aus den Jahren 1901-04 (zwei Malzhäuser, Maschinenhaus, Sudhaus und Lager-, Gär- und Kühlhaus).

Für jede Art von Veränderung und Bodeneingriffe an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 7 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 und Art. 7 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal und das Bodendenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Im vorliegenden Fall ist für eventuelle Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen) zu beantragen ist.

#### IV.7 Kampfmittel

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.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung bzw. historisch genetische Recherche durchgeführt. Durch die nicht auszuschließende Gefahr von Kampfmitteln im Untergrund sollte im Vorgriff von Untergrundeingriffen eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt werden. Ist eine vorausgehende Kampfmittelerkundung auf Grund von Störfaktoren nicht möglich, so sollten die Untergrundeingriffe baubegleitend kampfmitteltechnisch betreut werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

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 im Internet unter:

<https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>.

#### IV.8 Feuerwehrezufahrt

Die Zufahrt zum Innenhof ist festgelegt über die Ritterstraße, Obere Kirchgasse und Klosterbauhofstraße. Die Auslegung der Feuerwehrezufahrten muss auf Grund der gegebenen Bebauungssituation und der Fahrbahnbreiten über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs hinausreichen und die Zufahrt zur Klosterbauhofstraße einschließen. Eine Alleinige Einhaltung der Zufahrtsanforderungen innerhalb der vorliegenden Grenzen des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend, wenn die Zufahrt zum Gebiet nicht möglich ist. Entsprechendes ist bei der Zufahrt zu der Tiefgarage zu berücksichtigen.

Die bestehenden Durchgänge von Oberer Kirchgasse und Herrnstraße sind zu erhalten, um Zugang zu den Objekten zu erlangen, wenn die Zufahrt über Klosterbauhofstraße aus welchen Gründen auch immer, im Einzelfall nicht gegeben ist oder ein Rettungs- oder Brandbekämpfungsangriff sachlich von mehreren Seiten erforderlich ist.

Die Fahrstraßen auf dem Gelände müssen für die Feuerwehrfahrzeuge hindernisfrei befahrbar sein. Die Feuerwehrfahrzeuge können folgende Werte aufweisen: Eine Achslast von 10 t oder mehr, ein Gesamtgewicht von bis zu 18 t, eine Länge von bis zu 11 m bei einer Breite von 2,55 m und einer Höhe von 3,50 m sowie einem maximalen Wendekreis von 19,0 m. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

#### IV.9 Bauschutzbereich US-Flugplatz Kitzingen (§12 i.V.m. § 13 LuftVG)

Teile der Stadt Kitzingen befinden sich im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Kitzingen. Der Geltungsbereich befindet sich im Sektor II dieses Bauschutzbereiches.

Alle Bauten oder andere Hindernisse über 45 m Höhe über dem Startbahnbezugspunkt (SBP) bedürfen hier der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (§ 12 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 30 Abs. 2 LuftVG).

Der Startbahnbezugspunkt ist auf 200,00 m ü.NN. festgelegt.

#### IV.10 Alter Bergbau

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass nördlich des angefragten Bereichs alter Kalksteinabbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein weiterer hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Informativ wird angemerkt, dass das Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

#### IV.11 Telekommunikation und Breitbandversorgung

Im und am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Die Versorgung des Planbereichs ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zum Zwecke der weiteren Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten, welche eigenen oder dem Vorhabenträger bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg, Tel. +49 921 18-0.

Eine Erschließung des Gebiets mit Breitband erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Interesse an einem Ausbau besteht, kann gerne ein Angebot zum Ausbau unterbreitet werden. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den <Datum>

(Siegel)

.....  
Siegfried Müller  
Oberbürgermeister