

Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

WEGNER

STADTPLANUNG



Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Markus Burkard



Wirth · Rentsch · Schäffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16
97318 Kitzingen

Tel. 09321/92620
Fax 09321/9262-12
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt:	22.12.2010
geändert	03.03.2011
redaktionell geändert:	16.09.2011

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 – 10 (GEe 1 – 10) (§ 8 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Baumarktsortimente im engeren Sinne, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Kraftfahrzeugzubehör sowie Motorradzubehör.

In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Aufzählung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1)
 L_{EK} tags = 54 dB(A)
 L_{EK} nachts = 39 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2)
 L_{EK} tags = 53 dB(A)
 L_{EK} nachts = 38 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3)
 L_{EK} tags = 59 dB(A)
 L_{EK} nachts = 44 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 4 (GEe 4)
 L_{EK} tags = 64 dB(A)
 L_{EK} nachts = 49 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 5 (GEe 5)
 L_{EK} tags = 58 dB(A)
 L_{EK} nachts = 43 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 6 (GEe 6)
 L_{EK} tags = 63 dB(A)

- L_{EK} nachts = 48 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 7 (GEe 7)
 L_{EK} tags = 62 dB(A)
 L_{EK} nachts = 47 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 8 (GEe 8)
 L_{EK} tags = 62 dB(A)
 L_{EK} nachts = 47 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 9 (GEe 9)
 L_{EK} tags = 57 dB(A)
 L_{EK} nachts = 42 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 10 (GEe 10)
 L_{EK} tags = 54 dB(A)
 L_{EK} nachts = 39 dB(A)

Hinweis: Die Emissionskontingente der Teilflächen beziehen sich auf die Baugebietsflächen (m²).

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch ein schriftliches Gutachten eines Fachbüros nach Abschnitt 5 der DIN 45691.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung 1 – 2 (SO Bildung und Dienstleistung 1 - 2) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die beiden sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Errichtung von Bildungseinrichtungen und Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen.

In den Sondergebieten für Bildung und Dienstleistung sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnheime, im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsfläche KVF 84 jedoch nur unter der Voraussetzung, dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in der als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilfläche ausgeschlossen sind,
- Bildungs- und Schulungseinrichtungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe zur Zubereitung und Auslieferung von Speisen und Getränken,
- Bürogebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe begrenzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem natürlichen Gelände.

Erforderliche technische Aufbauten (z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung gilt abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf maximal 200 m festgesetzt wird.

4. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen sind Zäune in einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

5. Grünordnung und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

5.1 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen und sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind extensiv (ohne Düngemittel und Pestizideinsatz) zu pflegen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind bis zu einer Größenordnung von 20 m² in den privaten Grünflächen zulässig.

Die un bebauten Freiflächen, soweit nicht als Betriebs - und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Die Nutzung der als Kontaminationsverdachtsflächen KVF 137 und KVF 138 gekennzeichneten Teilbereiche der privaten Grünfläche zur Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen als Aufenthalts- und Spielbereiche ist solange unzulässig, bis Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in den betreffenden Teilflächen ausgeschlossen sind.

5.2 Erhaltungsgebot

Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Hecken und Gehölzbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die zu erhaltenden Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Hecken und Gehölzbestände sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung wie im Baumbestandsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ dargestellt mit ein bzw. zwei gleichwertigen, standortheimischen Hochstämmen zu ersetzen. Dies gilt auch für die innerhalb der Baugrenzen als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Bäume. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortheimische Gehölze nachzupflanzen. Der Baumbestandsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ ist als Anlage Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

5.3 Pflanzgebot

Ergänzende Neupflanzungen von Laub- oder Obstbaumhochstämmen und Hecken sind wie im Plan dargestellt zur inneren Durchgrünung, entlang der privaten Verkehrsflächen und zur Randeingrünung festgesetzt. Von den Standorten kann bei gleicher Anzahl nach den Erfordernissen der Zufahrten abgewichen werden.

Je 10 neu angelegter Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zu verwenden sind Arten der potenziell natürlichen Vegetation oder für das Plangebiet typische Laub- oder Obstbaumarten (vgl. textlicher Hinweise Ziff. 6 Pflanzenverwendung).

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen, Baumhecken)
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
- Sträucher, verplanter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen und im Straßenraum ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 6 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 2m x 2m x 1,5m). Die Bäume innerhalb von Belagsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

Für Laubbaumhochstämme im Straßenraum oder in Belagsflächen beträgt der Pflanzabstand 10-12 m. Pflanzabstände für Sträucher und Heister in Gehölzflächen und Hecken betragen 1 x 1 m in versetzter Reihe.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof zu melden. Des Weiteren muss vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Bodenschutz und öffentliche Sicherheit

2.1 Kontaminationsverdachtsflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist das Entfernen vorhandener Versiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

In den Bereichen, die in den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet sind, sind auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z. B. um Leitungen oder Kanäle für bereits bestehende Gebäude zu erneuern oder neu zu verlegen.

2.3 Bergbau

Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich in der Vergangenheit untertägiger Bergbau stattgefunden hat. Somit können Reste von Stollen, Schächten, verfüllten Gruben und Ähnlichem vorhanden sein. Daher wird empfohlen, bei Baugrundaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten, um dies bei der Bauausführung gegebenenfalls zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten:

- Rodungen von Gehölzen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art.16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayNatschG).
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen zulässig.
- Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden, Abbrucharbeiten, Wegebau etc.) werden jeweils vor Beginn der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt, d.h. von Ende Juli bis Anfang März oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten.
- Überprüfung der Gebäude vor Abrissarbeiten auf Brutkolonien von Mauersegler oder Mehlschwalbe am Gebäude bzw. Fledermäuse und Reptilien oder Amphibien im Gebäude; Nachweise sind zur Abstimmung und Ergreifung geeigneter Maßnahmen zum weiteren Vorgehen umgehend der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zu melden. Bei Nachweisen der

genannten Arten sind Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen und ein großflächiger Ausbau von Bodenbelägen auf den Zeitraum von April bis Oktober mit möglichst warmer Witterung (Mobilitätszeit der Tiere) zu beschränken. Ersatzweise sind Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Grünspecht, Kleinspecht, Mauersegler und Mehlschwalbe zur Verbesserung des Brutraumangebots und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden und Altbäumen anzubringen.

- Zu fällende Bäume werden auf aktuelle Ruhestätten und Winterquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für die in Gehölzen brütenden Vogelarten geprüft. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen möglichst im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden und Altbäumen anzubringen.
- Es sollen insektenfreundlichen Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen eingesetzt werden.

Der Bauherr wird nach § 17 Abs. 7 BNatschG zur Dokumentation der frist- und sachgerechten Durchführung von natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen verpflichtet.

4. Leitungen

Zwischen den 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“).

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung; für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, 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.

6. Pflanzenverwendung

Es wird die Verwendung von Arten des folgenden Artenspektrums unter Berücksichtigung der potenziell natürlichen Vegetation und in Orientierung an dem für das Plangebiet typischen Artenbestand empfohlen:

Laubbäume, Hochstämme/ Heister: Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Winterlinde, Esche, Eberesche, Elsbeere, Speierling, Rosskastanie, Stieleiche

Sträucher: Hartriegel, Hasel, rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Schlehe

Obstbäume: bevorzugte Verwendung alter Sorten wie Apfel (Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Lohrer Rambour, Danziger Kantapfel), Birne (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Conference, Stuttgarter Geißhirtle, Williams Christ), Kirsche (Hedelfinger, Große Schwarze, Knorpelkirsche), Zwetschge (Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge), Walnuss

7. Immissionsschutz

Gegenüber der Baugenehmigungsbehörde ist nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den gemäß DIN 45691 ermittelten Teilemissionsrichtwert nicht überschreitet (Siehe Ziffer 1.2). Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 5. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. 1 S. 1163)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Vom 25.06.1973 (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

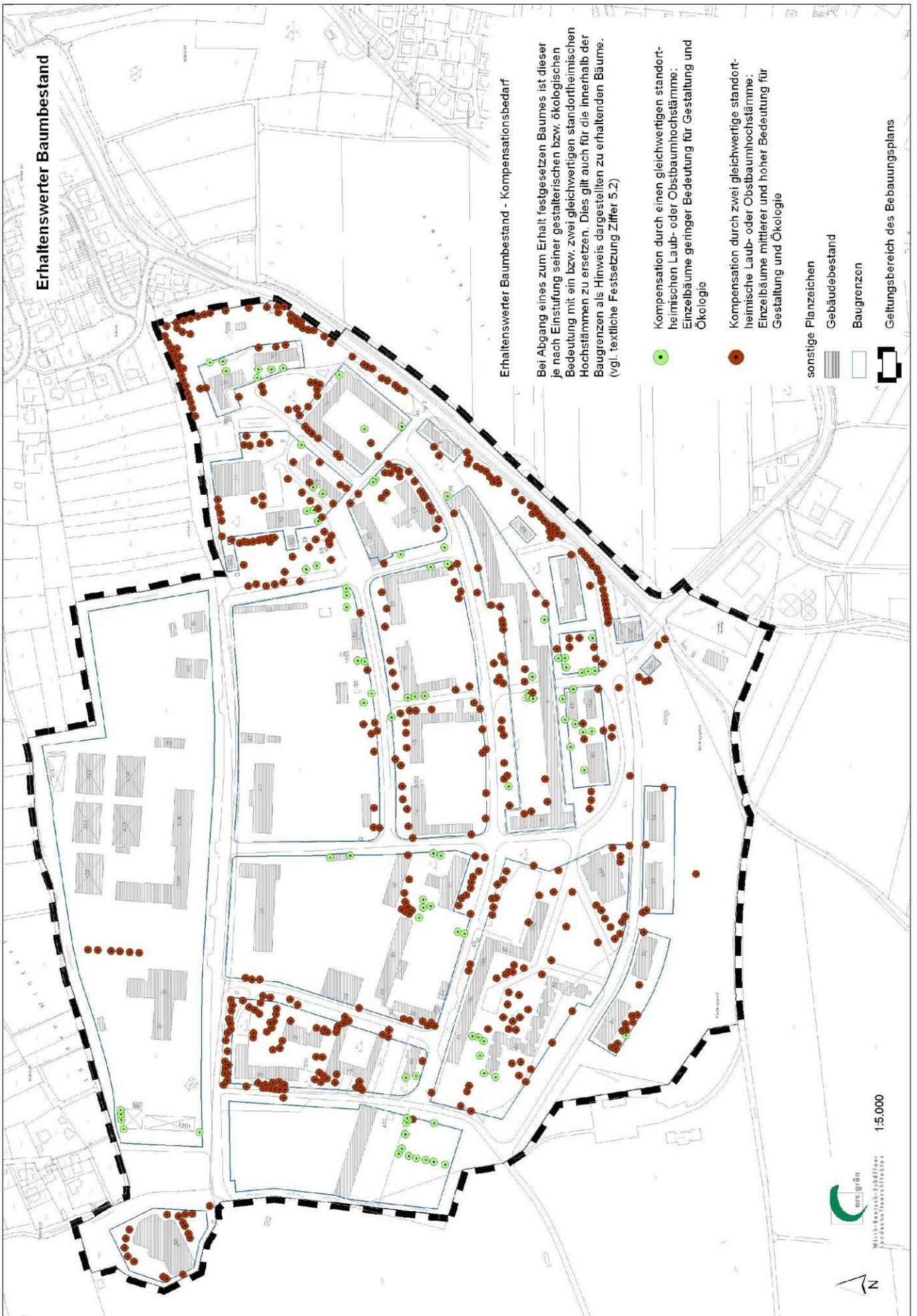
Erhaltenswerter Baumbestand

Erhaltenswerter Baumbestand - Kompensationsbedarf

Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung mit ein bzw. zwei gleichwertigen standortheimischen Hochstämmen zu ersetzen. Dies gilt auch für die innerhalb der Baugrenzen als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Bäume. (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5.2)

- Kompensation durch einen gleichwertigen standortheimischen Laub- oder Obstbaumhochstamm; Einzelbäume geringer Bedeutung für Gestaltung und Ökologie
- Kompensation durch zwei gleichwertige standortheimische Laub- oder Obstbaumhochstämmen; Einzelbäume mittlerer und hoher Bedeutung für Gestaltung und Ökologie

- sonstige Planzeichen
- Gebäudebestand
- Baugrenzen
- Geltungsbereich des Bebauungsplans



1:5.000