



**Stadt Kitzingen**

**2. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“**

mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"  
mit integriertem Grünordnungsplan



**Textliche Festsetzungen  
zur Satzungsfassung  
vom 21.06.2022**

## A. Präambel

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan in öffentlicher Sitzung am 28.07.2022 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

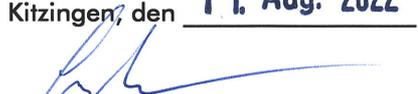
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.06.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 21.06.2022 beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ werden die bisherigen Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ (in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2017) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Kitzingen, den 11. Aug. 2022



G ü n t n e r      Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)

## B. Textliche Festsetzungen *(die geänderten Inhalte sind durch schwarze Schriftzeichen ersichtlich)*

### 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 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein Vorhaben nur unter der Voraussetzung zulässig, dass innerhalb des Entwicklungsabschnittes, in dem sich das Vorhaben befindet (vgl. Planzeichnung), die Erschließungsanlagen (Straße, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasserleitungen) vollständig hergestellt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> aufweisen und Waren aus den folgenden, in der „Kitzinger Liste“ des Kommunalen Einzelhandelskonzept Kitzingen des Büro Stadt + Handel vom 28.06.2012 definierten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen:
  - Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
  - Boote
  - Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelzubehör)
  - Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
  - Krafffahrzeugzubehör
  - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
  - Motorradzubehör
  - Leuchten/Lampen
  - Pflanzen/ Samen
  - Teppiche (ohne Teppichböden) oder
  - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
- Einzelhandelsbetriebe, die die Verkaufsstelle eines Handwerks-, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes darstellen, eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind, eine deutliche umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, einen Geschossflächenanteil von maximal 10 % der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes aufweisen und über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> verfügen
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren aus den gemäß „Kitzinger Liste“ des Kommunalen Einzelhandelskonzept Kitzingen des Büro Stadt + Handel vom 28.06.2012 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel oder Zeitungen/Zeitschriften verkaufen, der Versorgung des Gebiets dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> aufweisen

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das Kommunale Einzelhandelskonzept Kitzingen des Büro Stadt + Handel vom 28.06.2012 kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.

- 1.1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten **1, 2 und 8** sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind Tankstellen im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

- 1.1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten **2, 4, 5 und 9** sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten **1 und 6 bis 8** ist die Aufnahme von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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 in der Planzeichnung gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist die Aufnahme von Nutzungen nach § 8 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).

- 1.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke (wie bspw. Veranstaltungs- oder Mehrzweckhalle) allgemein sowie Diskotheken nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

- 1.1.7 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

| Teilfläche  | Geräuschkontingente tags und nachts in dB(A) |                 |
|---|--|-----------------|
|   | $L_{EK}$ tags                                | $L_{EK}$ nachts |
| GE <sub>e</sub> 5<br>GE <sub>e</sub> 6<br>GE <sub>e</sub> 9 | 60   | 45              |
| GE <sub>e</sub> 1<br>GE <sub>e</sub> 2                      | 61   | 46              |
| GE <sub>e</sub> 4   | 62   | 47              |
| GE <sub>e</sub> 7<br>GE <sub>e</sub> 8                      | 63   | 48              |

Die Geräuschkontingente der Teilflächen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m<sup>2</sup>).

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 Im eingeschränkten Industriegebiet ist ein Vorhaben nur unter der Voraussetzung zulässig, dass innerhalb des Entwicklungsabschnittes, in dem sich das Vorhaben befindet (vgl. Planzeichnung), die Erschließungsanlagen (Straße, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasserleitungen) vollständig hergestellt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Industriegebiet ausnahmsweise zulässig, die die Verkaufsstelle eines Handwerks-, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes darstellen, eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind, eine deutliche umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen, einen Geschossflächenanteil von maximal 10 % der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes aufweisen und über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> verfügen.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Industriegebiet nicht zulässig.

1.2.4 Im eingeschränkten Industriegebiet 5 ist die dort allgemein zulässige Nutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind Tankstellen im eingeschränkten Industriegebiet nicht zulässig.

1.2.5 Im eingeschränkten Industriegebiet sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen.

1.2.6 In den eingeschränkten Industriegebieten 6 bis 8 sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.2.7 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche   | Geräuschkontingente tags und nachts in dB(A) |                  | Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Immissionsorte Weidenmühle und Großlangheim |                      |
|--|--|------------------|--|----------------------|
|  | $L_{EK, tags}$                               | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, zus tags}$   | $L_{EK, zus nachts}$ |
| Gl <sub>e</sub> 1<br>Gl <sub>e</sub> 2a<br>Gl <sub>e</sub> 2b<br>Gl <sub>e</sub> 3<br>Gl <sub>e</sub> 4<br>Gl <sub>e</sub> 4b<br>Gl <sub>e</sub> 5 | 65   | 50               | 5  | 7                    |
| Gl <sub>e</sub> 6<br>Gl <sub>e</sub> 7   | 62   | 47               |  |                      |
| Gl <sub>e</sub> 8  | 60   | 45               |  |                      |

Die Geräuschkontingente der Teilflächen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m<sup>2</sup>).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.

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

- 1.2.8** Abweichend von den o.g. Festsetzungen sind in den eingeschränkten Industriegebieten 6, 7 und 8 Büronutzungen, die dem jeweiligen Gewerbe- oder Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der Nachbarnutzungen gutachterlich nachgewiesen werden kann.

## **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 Gebäudehöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Für die eingeschränkten Industriegebiete 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b und 5 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf Normal-Null (NN) festgesetzt. In den übrigen Baugebieten ist die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert als das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem natürlichen Gelände.
- 2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und in den eingeschränkten Industriegebieten 6 bis 8 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile um max. 3 m überschritten werden.

In den eingeschränkten Industriegebieten 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b und 5 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nur ausnahmsweise durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile um max. 3 m überschritten werden, sofern sich dadurch in Abstimmung mit dem Luftamt Nordbayern keine Einschränkungen für den Luftverkehr ergeben.

- 2.4 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 Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Für die eingeschränkte Gewerbegebiete 1, 2, 4, 5, 6, 7 wird abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit Längenbegrenzung bis zu 150 m festgesetzt (abweichende Bauweise 1).
- 3.3 Für das eingeschränkte Industriegebiet wird abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit Längenbegrenzung bis zu 300 m festgesetzt (abweichende Bauweise 2).
- 3.4 Für die eingeschränkten Gewerbegebiete 8 und 9 wird abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit Längenbegrenzung bis zu 200 m festgesetzt (abweichende Bauweise 3).

#### 4. **Sichtdreiecke**

Die Flächen der Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen freizuhalten (Bezugshöhe = OK Fahrbahn).

#### 5. **Sicherheitsraum**

Die privaten Baugrundstücke sind in einem Abstand von 0,80 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche von baulichen Anlagen oder einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

#### 6. **Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

#### 7. **Behandlung von Niederschlagswasser**

7.1 Mindestens 10% des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften.

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

#### 8. **Grünordnung**

##### 8.1 **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen dienen der Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen und sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind gemäß Planzeichnung durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen zu entwickeln und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

##### 8.2 **Erhaltungsgebot**

8.2.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, flächigen Gehölzbestände und Biotope sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

8.2.2 Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung mit einem oder zwei standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen zu ersetzen (Mindestqualität entsprechend Punkt 8.3.8, „Ersatzpflanzung“). Dies gilt auch für die innerhalb der Baugrenzen als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Bäume. Der Baumbestandsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ ist als Anlage 1 Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

8.2.3 Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

##### 8.3 **Pflanzgebot**

8.3.1 Ergänzende Neupflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen sind, wie im Plan dargestellt, zur inneren Durchgrünung und zur Randeingrünung entlang der Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen festgesetzt. Von den Standorten kann bei gleicher Anzahl nach den Erfordernissen der Zufahrten abgewichen werden.

- 8.3.2 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 15 Stellplatzeinheiten ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen.
- 8.3.3 In den eingeschränkten Industriegebieten 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b und 5 sind entlang den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen jeweils mindestens 4 m breite, gliedernde Grünstreifen von Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und mit standortgerechten Laubbaumhochstämmen sowie Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- 8.3.4 In der Summe ist je 800 m<sup>2</sup> bebaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote, die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze und der gliedernden Grünstreifen sowie die als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- 8.3.5 Die privaten Grünflächen zur randlichen Eingrünung des Gebietes im Norden sind auf mind. 70% der Fläche durch Baumhecken oder Gehölzgruppen aus Heistern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 8.3.6 Für die Anpflanzungen in den Grünflächen sind Arten der potenziell natürlichen Vegetation oder standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- Entlang der Verkehrsflächen und innerhalb der Baugebiete sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubbäume zu pflanzen (vgl. Begründung). Es ist möglichst eine einheitliche Baumart je Straßenzug zu verwenden.
- 8.3.7 Zur Unterpflanzung der Pflanzflächen sind Kleingehölze, Stauden und Gräser zu verwenden oder standortgerechte Gras- und Kräutermischungen anzusäen.
- 8.3.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (Ersatzpflanzung)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Allee, Stellplätze, Einzelpflanzung)
  - Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen, Baumgruppen)
  - Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm  
Sträucher, verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm
- 8.3.9 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahen zu schützen.
- 8.3.10 Für Laubbaumhochstämmen im Straßenraum beträgt der Pflanzabstand 12 bis 15 m. Pflanzabstände für Sträucher und Heister in Gehölzflächen betragen 1,5 x 1,5 m in versetzter Reihe.
- 8.3.11 Die auf Privatgrund festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme, die straßenbegleitenden Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Erschließungsstraße anzupflanzen, 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.

## 8.4 Sonstige Festsetzungen zur Freiflächengestaltung

- 8.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- 8.4.2 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.

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

### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 9.1.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 6270 und 7534, Gemarkung Kitzingen, innerhalb des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) mit einem Flächenumfang von 1,32 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Vermeidungsfläche V1 (0,80 ha), anrechenbar zu 300 %, d.h. 2,40 ha, Maßnahmenfläche M9 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Herstellungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Komplex aus Sandrasen (LRT 2330, LRT 6120) und Sandmagerrasen (GL00BK)
- Entfernung der Platten, Aufbringung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotope, Einbringung typischer Arten in Absprache mit den Fachbehörden

Vermeidungsfläche V2 (0,52 ha), anrechenbar zu 300 %, d.h. 1,56 ha, Maßnahmenfläche M7 und M10 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Herstellungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Komplex aus Sandrasen (LRT 2330, LRT 6120) und Sandmagerrasen (GL00BK)
- Oberbodenabtrag, Aufbringung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotope, Einbringung typischer Arten in Absprache mit den Fachbehörden

- 9.1.2 Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist vor dem ersten Baubeginn bzw. der ersten Nutzungsaufnahme im Geltungsbereich zu beginnen. Dies ist gegenüber der Stadt Kitzingen anzuzeigen und jährlich zu dokumentieren (vgl. Ziff. 9.4.3).

### 9.2 Ausgleichsmaßnahmen, planextern zugeordnet

- 9.2.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, innerhalb des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) mit einem Flächenumfang von 8,44 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1 (4,19 ha), davon anrechenbar 50 %, d.h. 2,09 ha, Teilfläche der Maßnahmenfläche M1 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Sandmagerrasen (GL00BK)
- extensive Beweidung

- Mahd und Mulchen auf 50 % der Fläche im Herbst (Flächenabschnitte jeweils jährlich wechselnd)

Ausgleichsfläche A2 (4,25 ha), anrechenbar zu 100 %

Teilfläche der Maßnahmenfläche M3 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Sandmagerrasen (GL00BK)
- Entfernung der Verfilzung (Mahd), in 3 Stufen (jährlicher Turnus), Auftrag von 2-3 cm Sand
- extensive Beweidung

Ausgleichsfläche A3 (0,16 ha), anrechenbar zu 100 %

Teilfläche der Maßnahmenfläche M12 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese
- Oberbodenabtrag
- Einsaat mit Arten aus dem Artenspektrum der mageren Flachland-Mähwiese
- jährliche Mahd im Juni, bei Brutvogelvorkommen nicht vor Ende Juli
- extensive Nachbeweidung im Herbst

9.2.2 Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen. Dies ist gegenüber der Stadt Kitzingen anzuzeigen und jährlich zu dokumentieren (vgl. Ziff. 9.4.3).

### 9.3 Kompensation für Verlust von Teilflächen des FFH-Gebiets

9.3.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ersatz des Verlustes von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf dem Flurstück Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, südlich an das FFH-Gebiet angrenzend, mit einem Flächenumfang von 2,35 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Ersatzfläche E1 (1,45 ha), davon anrechenbar 50 %, d.h. 0,73 ha,

Teilfläche der Maßnahmenfläche M1 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von Sandmagerrasen (GL00BK)
- extensive Beweidung
- Mahd und Mulchen auf 50 % der Fläche im Herbst (Flächenabschnitte jeweils jährlich wechselnd)

Ersatzfläche E2 (0,80 ha), davon anrechenbar 50 %, d.h. 0,40 ha,

Teilfläche der Maßnahmenfläche M2 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510)
- einschürige Mahd mit Nachbeweidung

Ersatzfläche E3 (0,10 ha), anrechenbar zu 100 %,

Teilfläche der Maßnahmenfläche M4 des in Punkt 9.4 genannten Konzepts; als Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Entwicklung von seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GN00BK)

- Absenkung des Geländes
- extensive Beweidung

9.3.2 Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist vor dem ersten Baubeginn bzw. der ersten Nutzungsaufnahme im Geltungsbereich zu beginnen. Dies ist gegenüber der Stadt Kitzingen anzuzeigen und jährlich zu dokumentieren (vgl. Ziff. 9.4.3).

#### **9.4 Sonstige Festsetzungen für alle Maßnahmenflächen gemäß 9.1-9.3**

9.4.1 Die festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind auf der Basis des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 durchzuführen.

Dieses Konzept kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.

9.4.2 Die fachgerechte Herstellung sowie die ordnungsgemäße Pflege der Maßnahmenflächen obliegen dem Grundstückseigentümer und sind durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

9.4.3 Die festgesetzten Pflegemaßnahmen sind für die Dauer von mind. 25 Jahren durchzuführen. Die Maßnahmenumsetzung ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

9.4.4 Es ist sicherzustellen, dass die Entwicklungsflächen nicht öffentlich zugänglich sind.

9.4.5 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf den Entwicklungsflächen ist unzulässig.

#### **9.5 Ausgleichsmaßnahmen, planintern**

##### **9.5.1 Ausgleichsfläche A4: Anlage einer Extensivwiese oder-weide**

Gesamtmaßnahme mit Ökokontofläche auf den FlurNrn. 7486, 7487, 7488, 7489 (jeweils Teilflächen), 0,36 ha von 0,68 ha

- Ansaat autochthoner Saatgutmischungen, mind. 30 % Kräuteranteil
- ein- bis max. zweischürge Mahd mit Entfernung des Mahdgutes, alternativ extensive Beweidung
- Mahd oder Beweidung auf jeweils 50 % der Fläche jährlich im Herbst (Flächenabschnitte jeweils jährlich wechselnd)
- Habitatoptimierung für Amphibien durch Anlage temporärer Feuchtfelder, flacher Wiesenmulden und Vernässungsbereiche, punktuelle Sukzessionsstandorte
- punktuelle Habitatoptimierung für Zauneidechsen (s. A5 und A6)

##### **9.5.2 Ausgleichsfläche A5: Rückbau und Entsiegelung der ehemaligen Fahrflächen (Staatsstraße, Zufahrt Nord)**

FlurNrn. 7437, 7472, 7489, ehemal. St 2272 (jeweils Teilflächen) 0,61 ha

- Ansaat autochthoner Saatgutmischungen, mind. 30 % Kräuteranteil
- ein- bis max. zweischürge Mahd mit Entfernung des Mahdgutes
- ggf. in Teilbereichen Belassen von Gleisschotter als Strukturelement
- punktuelle Habitatoptimierung für Zauneidechsen durch fachgerechte Strukturaneicherung (Sandlinsen, Steinhäufen, Totholz) nach einschlägigen fachlichen Standards (vgl. LfU Bayern 2020: Arbeitshilfe)

zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen)

- Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen am Fahrbahnrand, gemäß Planzeichnung

#### 9.5.3 Ausgleichsfläche A6: Erhalt des Schotterkörpers der ehemaligen Bahnstrecke und Anlage von Winterquartieren für die Zauneidechse

FlurNrn. 7437 (Teilflächen), 0,36 ha

- Ansaat autochthoner Saatgutmischungen, mind. 30 % Kräuteranteil
- ein- bis max. zweischürge Mahd mit Entfernung des Mahdgutes
- ggf. in Teilbereichen Belassen von Gleisschotter als Strukturelement
- Habitatoptimierung für Zauneidechsen durch fachgerechte Struktur-anreicherung (Schotterhaufen, Sandlinsen, Steine, Totholz) nach einschlägigen fachlichen Standards (vgl. LfU Bayern 2020: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung-Zauneidechse-Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen)
- Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn (bis Ende Februar) funktionsfähig herzustellen.
- natürliche Sukzession ermöglichen

#### 9.5.4 Ökokontofläche:

Gesamtmaßnahme mit der Ausgleichsfläche A4 auf den FlurNrn. 7486, 7487, 7488, 7489 (jeweils Teilflächen), 0,32 ha (Kompensationsüberschuss) von 0,68 ha

Die Fläche ist entsprechend der angrenzenden Ausgleichsfläche A4 zu entwickeln (siehe Planzeichnung). Die Fläche kann nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen einem kommunalen Ökokonto zugeführt werden und steht anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

9.5.5 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Anpflanzung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

9.5.6 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

9.5.7 Die festgesetzten Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs den Festsetzungen entsprechend zu unterhalten. Die Maßnahmenumsetzung ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

9.5.8 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf den Entwicklungsflächen ist unzulässig.

## 10. Artenschutz

10.1 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.
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende

Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

- Baumaschinen und -materialien sowie der Aushub innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich der vorhandenen befestigten Straßen und Plätze zu lagern.
- Gebäude vor Eingriffen in den Gebäudebestand (Abriss- und Umbauarbeiten) auf das Vorhandensein von Vogelniststätten hin zu kontrollieren. Sind Nester vorhanden, dürfen die Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (September bis Februar) durchgeführt werden.
- eventuelle Verluste von dauerhaften Brutstätten (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken, Dohlen) durch das Ausbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang vor Beginn der nächsten Brutzeit zu kompensieren (Ausgleich 1:1).
- zu fallende Bäume auf aktuelle Quartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für gehölzbrütende Vogelarten fachgerecht zu prüfen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren dürfen die Quartierbäume nur in der Zeit von 15. September bis 15. Oktober gefällt werden.
- Verluste von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse durch Ausbringen von geeigneten künstlichen Quartieren bzw. Optimierung vorhandener Gebäude für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.
- Gebäude vor Eingriffen in den Gebäudebestand (Abriss- und Umbauarbeiten) auf das Vorhandensein von Quartieren für Fledermäuse (Sommer- und Winterquartiere) zu untersuchen. Die Kontrolle auf aktuelle Winterquartiere ist in den Wintermonaten durchzuführen, sofern die Nutzung potenzieller Winterquartiere nicht auf andere Weise ausgeschlossen wurde (keine Eignung, keine Zugänglichkeit).
- Bei Nachweis von Fledermäusen dürfen Abriss- und Umbauarbeiten zumindest nicht in der Zeit von Mitte April bis Ende September (Wochenstubenzeit der Fledermausarten) und nicht bei Anwesenheit von Fledermäusen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Werden Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereiches sowie die Nord-Süd verlaufenden Verbindungsachsen innerhalb des Eingriffsbereichs so zu gestalten, dass sie der Zauneidechse als Lebensraum und Wanderwege dienen können:
  - keine geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen
  - Schaffung bzw. Erhalt offener Bodenbereiche (Sonnplätze, Eiablageplätze)
  - Aufbringen von Sandboden im Bereich der privaten Grünfläche
  - Anlage von Versteckmöglichkeiten (z.B. kleine Steinhaufen, Holzhaufen) und Winterquartieren: 30 ca. 2 m<sup>2</sup> große Gruben (vgl. Beschreibung unten)
- in Bereichen mit bekanntem Vorkommen der Zauneidechse, die im Bestandsplan der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt sind (vgl. Anhang zur Begründung), die derzeit noch vorhande-

nen Sommerversteckmöglichkeiten für die Zauneidechse (Steinhaufen, Totholz, **Bewuchs** o.ä.) außerhalb der Aktivitätsperiode (Winterhalbjahr) zu entfernen **und der Bewuchs ab März, während der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd und Entfernung des Mahdgutes kurz zu halten.**

Bei günstigen Witterungsbedingungen zu Beginn der jahreszeitlichen Aktivitätsperiode der Zauneidechse sind **mehrmalige Begehungen** der Bereiche mit bekannten Vorkommen durchzuführen; dort angetroffene Individuen abzufangen und in den Bereich der neuangelegten Habitatstrukturen zu versetzen **bzw. in benachbarte Randbereiche und Saumstrukturen u.a. im Verlauf der geplanten Straßenbaumaßnahmen zu vergrämen.** Dafür kann es im Einzelfall erforderlich werden, eine Rückwanderung **ins Baufeld** durch eine fachgerechte Zäunung (**schräg aufgestellter Reptilienschutzzaun**) zu verhindern.

Es dürfen in Bereichen mit bekannten Vorkommen der Zauneidechse ohne artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung keine Verstecke beseitigt werden, die auch als Winterquartiere geeignet sind.

- die Beseitigung des Tümpels an der Panzerwaschanlage in ausgetrocknetem Zustand vor Beginn der nächsten Laichperiode (bis spätestens Mitte Februar) durchzuführen.
- die erforderlichen Maßnahmen durch geeignetes Fachpersonal art- und fachgerecht durchzuführen und zu betreuen (ökologische Baubegleitung).
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

10.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind die folgenden Maßnahmen vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme fachgerecht durchzuführen, durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren:

- in den festgesetzten privaten Grünflächen sind an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs Laichgewässer für Amphibien im Umfang von insgesamt 0,04 ha anzulegen und zu erhalten. Dabei sind Pflanzenmaterial und Substrat aus dem vorhandenen Tümpel in die neu geschaffenen Tümpel einzubringen.
- Verluste von potenziellen Quartierbäumen und Quartierstandorten in Gebäuden für Fledermäuse sind durch fachgerechtes Ausbringen von geeigneten künstlichen Quartieren (15 Flachkästen und 5 Rundkästen) bzw. Optimierung vorhandener Gebäude für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.
- eventuelle Verluste von dauerhaften Brutstätten an Gebäuden (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken, Dohlen) sind durch das fachgerechte Ausbringen von Nisthilfen (10 Mehl- und Rauchschnalbenester, 5 Mauerseglerkästen) im räumlichen Zusammenhang vor Beginn der nächsten Brutzeit zu kompensieren.
- Verluste von Winterquartieren und Fortpflanzungsstätten des Zauneidechsenbestandes sind im Bereich der gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen durch die Anlage von 9 ca. 2 m<sup>2</sup> großen und ca. 1 m tiefen Gruben, die mit einer groben Steinschüttung bis mindestens 60 cm über Bodenniveau verfüllt sind, auszugleichen.

Zusätzlich sind in diesen Bereichen Versteckmöglichkeiten (z.B. kleine Steinhaufen aus frostfestem Material) anzulegen. In den Ausgleichsflächen sind weitere 4 Winterquartiere anzulegen. Die Ausführung

hat in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erfolgen.

In Abhängigkeit vom Umfang absehbarer Verluste von Fortpflanzungsstätten des Zauneidechsenbestandes und von Amphibienlebensräumen im Verlauf der geplanten Straßenbaumaßnahme (Nordtangente BA IIIb) sind vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen in den Ausgleichsflächen A4, A5 und A6 (vgl. Ziff. 9.5 ff.) Strukturen zur Habitatoptimierung (Gruben, Sand- und Schotterflächen, Steinschüttungen, feuchte Mulden, temporäre Kleingewässer etc.) für die betroffenen Artengruppen anzulegen und zu entwickeln.

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

### **1. Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

### **2. Dächer**

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 8° oder als Tonnendächer auszuführen. Darüber hinaus sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.

### **3. Materialien und Farben**

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

### **4. Solaranlagen und Sonnenkollektoren**

Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.

### **5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Neue Einfriedungen an Grundstücksgrenzen im Übergang zur freien Landschaft und zu Schutzgebieten sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

### **6. Werbeanlagen**

6.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern deren Hinweiskarakter im Vordergrund steht und auf eine einheitliche Gestaltung geachtet wird.

- 6.2 Werbeanlagen dürfen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 6.3 Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

## **7. LkW-Stellplätze in Industriegebieten**

- 7.1 LkW-Stellplätze für den firmenbezogenen Lieferverkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen frei zugänglich und in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

## **D. Textliche Hinweise**

### **1. Boden- und Grundwasserschutz**

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelibtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- 1.2 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### **2. Kontaminationsverdacht**

- 2.1 Durch die langjährige militärische/gewerbliche Nutzung können in Teilbereichen Verfüllungen angetroffen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind abfall- und bodenschutzrechtliche Belange zu beachten.
- 2.2 Für Bauvorhaben im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist der Bauantrag der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Es wird empfohlen, Untersuchungen des Grundstücks vorzulegen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmt sind.
- 2.3 Bodenaushub ist grundsätzlich nach LAGA zu untersuchen.
- 2.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen und die Erläuterungen in der Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan stellen den Bearbeitungsstand im Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung dar. Bauwerberrn wird deshalb empfohlen, sich in Zweifelsfragen an die Sicherheitsbehörden zu wenden.

### **3. Niederschlagswasser**

- 3.1 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.
- 3.2 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.

3.3 Die wasserrechtliche Behandlung des Niederschlagswassers wurde mit Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.10.2021 aus wasserwirtschaftlicher Sicht abschließend beurteilt. Die darin enthaltenen Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind zu beachten.

3.4 Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt in diesem Fall nicht.

#### 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. Grunddienstbarkeiten

Durch in den Baugebieten verlaufende öffentliche Kanäle und Leitungen ergeben sich u.U. Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die öffentlichen Kanäle und Leitungen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

#### 6. Kampfmittelverdachtsflächen

6.1 Im gesamten Geltungsbereich der **2. Änderung und Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen **mit 2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ 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.

6.2 Im gesamten Geltungsbereich der **2. Änderung und Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ **mit 2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ 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 mit Bodeneingriffen 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

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.

## 7. Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Immissionen sind unvermeidlich und hinzunehmen.

## 8. Hinweise in Verbindung mit der Staatsstraße 2272

- 8.1 Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
- 8.2 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen sind zu belassen bzw. entsprechend umzubauen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.
- 8.3 Die Behandlung des Niederschlagswassers der Nordtangente BA IIIb in den Rückhaltebecken hat nach den aktuell gültigen Regeln der Technik für den Bereich Straßenentwässerung zu erfolgen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zu beantragen, entsprechende Nachweise und prüffähige Unterlagen nach WPBV sind vorzulegen.
- 8.4 Die Rückhaltebecken sind möglichst naturnah zu gestalten (u.a. wechselnde Böschungsneigungen, Flachwasserzonen), ohne die Funktionalität des abwassertechnischen Bauwerks zu gefährden.

## 9. Bauschutzbereich des Flugplatzes Kitzingen

Der gesamte Geltungsbereich der **2. Änderung und Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit **2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ 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.

## 10. Bepflanzung

- 10.1 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, **aktuelle Fassung**).

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

### 11. Freiflächengestaltungsplan

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

### 12. Artenschutz

Vor Beginn der ersten Erschließungs- oder Baumaßnahme ist ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das gesamte Baugebiet 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.

### 13. Denkmalschutz

- 13.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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).
- 13.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Nr. D-6-75-141-272 (Ehem. Militärbauten des Flugplatzes von 1917, nach 1945 amerik. Harvey Barracks – Kommandantur (Bau 103), gestreckte dreiflügelige Anlage mit Mansardwalmdächern, zweigeschossiger Mittelbau mit eingeschossigen Flügeln, Haupteingang mit säulengestützter geschweifeter Verdachung, östlich Vorhalle mit Pfeiler- und säulengestütztem Dreiecksgiebel, 1917; Kasino (Bau 105), gestreckter eingeschossiger Mansardwalmdachbau, Mittelrisalit mit Arkaden und Halbwalmdach, 1917; Mannschaftsgebäude (Bau 108), zweigeschossiger fünfteiliger Bau mit drei pavillonartigen Mansardwalmdachbauten, 1917; Mannschaftsgebäude (Bau 109); gestreckter zweigeschossiger Bau, Mittelpavillon mit Mansardwalmdach, Flügel mit Walmdach, eingeschossige Anbauten mit Walmdach, 1917; Kasernengebäude (Bau 142), gestreckter eingeschossiger Walmdachbau, Mittelrisalit mit Lisenengliederung und geschweiftem Giebel, 1917; Hangar mit Tower, drei zweigeschossige U-förmig angeordnete Flachdachflügel mit dreigeschossigen Kopfbauten, auf dem südlichen Tower, im Zentrum Flugzeughalle mit Stahlfachwerkträgern, 1936/40, 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.

#### 14. Bergrechtliche Belange

- 14.1 Der gesamte Geltungsbereich der **2. Änderung und Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit **2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.
- 14.2 Aufgrund des früheren Kalksteinabbaus im Bereich des Planungsgebietes muss mit dem Vorhandensein von Grubenbauen gerechnet werden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Der mögliche Altbergbau ist bei den Baugrunduntersuchungen zu berücksichtigen

#### 15. Immissionsschutz

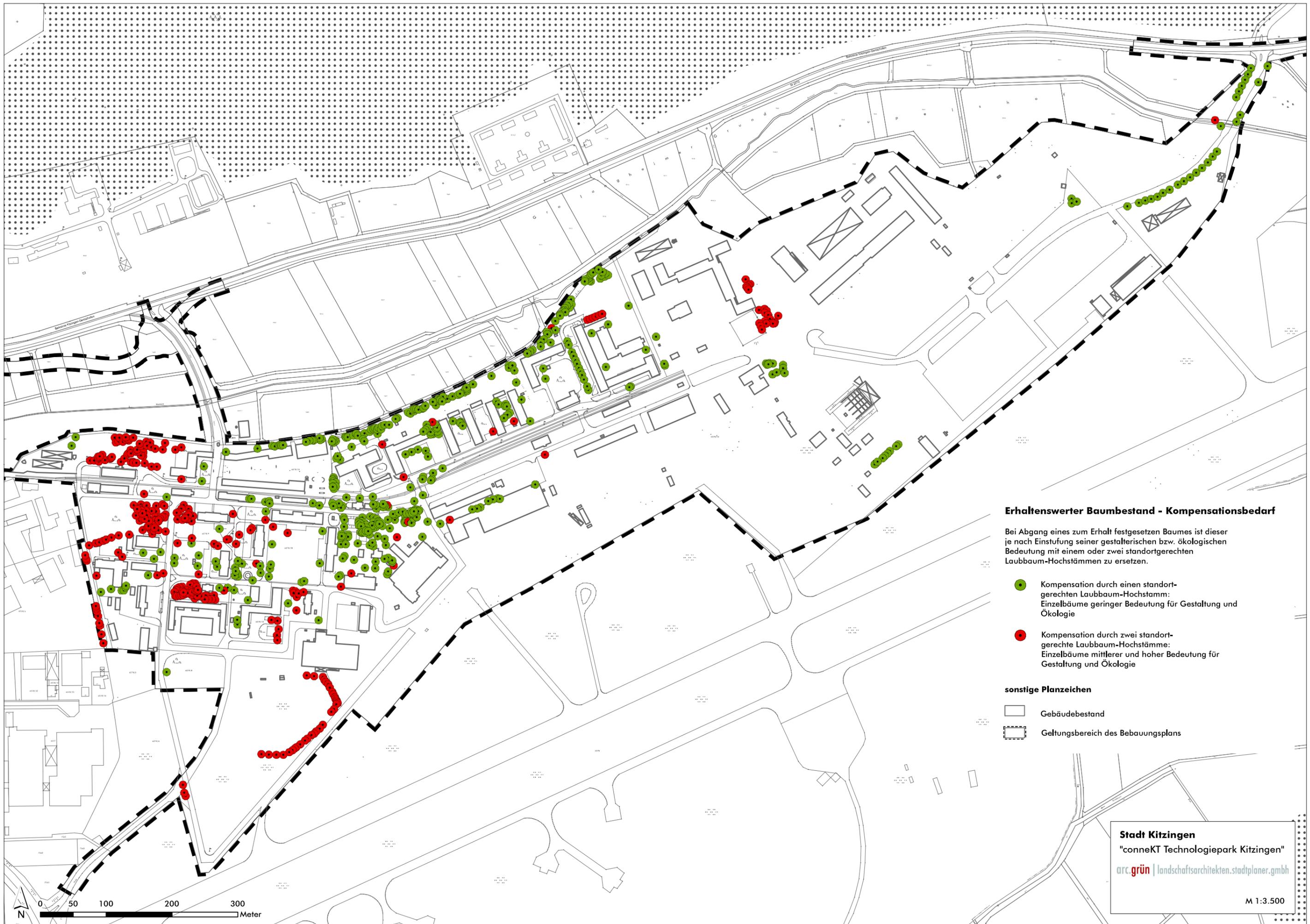
Die Einhaltung der Geräuschkontingente gemäß den Festsetzungen in Ziff. 1.1.7 und 1.2.7 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Bauordnungsbehörde der Stadt Kitzingen gutachterlich nachzuweisen.

#### 16. Hochwasserschutz, Schutz vor Starkregenereignissen

Für den Bimbach liegt bisher kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor. Die Stadt Kitzingen beabsichtigt das Überschwemmungsgebiet des Bimbaches ermitteln und ein Konzept zum Sturzflut-Risikomanagement erstellen zu lassen. Mit Vorliegen des Konzeptes sind daraus resultierende Nutzungsbeschränkungen oder bauliche Auflagen im Rahmen zukünftiger Baugesuche zu beachten und prüfbar nachzuweisen.

### E. Anlagen

Anlage 1: Baumbestandsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“



**Erhaltenswerter Baumbestand - Kompensationsbedarf**

Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung mit einem oder zwei standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen zu ersetzen.

- Kompensation durch einen standortgerechten Laubbaum-Hochstamm:  
Einzelbäume geringer Bedeutung für Gestaltung und Ökologie
- Kompensation durch zwei standortgerechte Laubbaum-Hochstämme:  
Einzelbäume mittlerer und hoher Bedeutung für Gestaltung und Ökologie

**sonstige Planzeichen**

- Gebäudebestand
- ⋯ Geltungsbereich des Bebauungsplans

**Stadt Kitzingen**  
 "conneKT Technologiepark Kitzingen"  
 arc grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
 M 1:3.500