



STADT KITZINGEN |
NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

6. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen
zum Entwurf
vom 24.03.2022

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 10.12.2021

Entwurf: 24.03.2022

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Achim Müller
Landschaftsarchitekt

INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Textliche Hinweise	13

A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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), zuletzt 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)

den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung der 5. Änderung und Erweiterung vom 28.04.2020) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Stadt Kitzingen, den _____

Güntner
Oberbürgermeister

(Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Rettungswache und eines Stützpunktes Katastrophenschutz sowie von Anlagen für Verwaltungen und für soziale Zwecke.

1.2 Zulässig sind:

- Rettungswache
- bauliche Nutzungen und Anlagen für den Stützpunkt Katastrophenschutz (inkl. Schnelleinsatzgruppen, Wasserwacht, Verpflegungseinheit, Sonderbedarf Rettungsdienst)
- bauliche Nutzungen und Anlagen für soziale Dienstleistungen (Menüservice / Essen auf Rädern, Hausnotruf, Blutspendewesen, Freiwilligenagentur, Stützpunkt Bluttransporte (Medizinischer Transportdienst), Beratungsstellen)
- Sozialstation
- Räume für Verwaltungszwecke, Büroräume
- den o. g. Nutzungen zugeordnete:
 - Räume für Schulungen und Weiterbildungen
 - Personal- und Sozialräume
 - Lagerräume
 - Fahrzeug- und Waschhallen, (überdachte) Stellplätze / Garagen

1.3 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z. B. Auffüllungen) im Sondergebiet nicht zulässig.

1.4 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

Gebiet k	L_{EK} Ost		L_{EK} West/Süd	
	MI-Flächen entlang Lochweg		BP Tännig Ost/West Wohngebäude H.- Huppmann-Straße MI-Flächen Richthofenstr.	
Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
SO	55	40	65	50

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

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

Die Immissionsorte Ost und West/Süd sind im Gutachten zur Geräuschkontingentierung des Büros Wölfel dargestellt (vgl. Anhang 3 zur Begründung).

Für zu schützende Nutzungen auf den benachbarten GE- und GI-Flächen des Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m bezogen auf Normal Null (NN), jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z. B. First, Oberkante Attika) und der festgesetzten minimal zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB, 188,3 m ü. NN).

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) um max. 3 m überschritten werden.

2.4 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau Grenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Im Sondergebiet ist abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Niederspannungsleitungen

4.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

5.1 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.

5.2 Materialien und Farben

Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit einer Kombination aus Dachbegrünung mit Solarmodulen (Sonnenskollektoren, Photovoltaikmodule) auszuführen (Solar-Gründach). Hierbei ist ein Reihenabstand der Solaranlage von mindestens 50 cm zueinander einzuhalten. Die Module müssen aufgeständert mit mindestens 20 cm Abstand (Unterkante Modul) zur Oberkante des Substrates der Dachbegrünung angebracht werden.

Der Substrataufbau auf Hauptgebäuden beträgt mindestens 10 cm, auf Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze/Carports mindestens 5 cm.

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Auf nicht verpflichtend zu begrünenden Dachflächen ist darüber hinaus ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig ebenso wie eine Dacheindeckung aus Ziegel, Metall oder Kunststoff (z. B. Foliendach, beschichtetes Metall).

Nicht beschichtete Metaldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.

5.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen zum Geländeausgleich bzw. Hochwasserschutz sind bis zu einer Höhe von 188,4 m ü. NN zulässig.

Höhenunterschiede zur freien Landschaft hin sind landschaftsgerecht in Erdbauweise zu modellieren und durch zu bepflanzende Böschungen (Böschungsneigungen 1:1 oder flacher) innerhalb des Sondergebiets auszugleichen.

Böschungsverläufe an den Grundstücksgrenzen zu benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind mit einer ein Meter breiten Erdmulde (Tiefe max. 20 cm) entlang des Böschungsfußes auszubilden.

Stützmauern oder Gabionen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind von der Grundstücksgrenze um 0,5 m zurückzusetzen.

5.4 Einfriedungen

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

Einfriedigungen sind als sichtransparente Zäune in Holz- oder Metallausführung zulässig und sind zum öffentlichen Straßenraum und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

6. Abstandsflächen

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung ist gemäß Art. 6 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m einzuhalten.

7. Hochwasserschutz

7.1 Der durch die Planung verursachte Retentionsraumverlust (überschlägig ermittelt voraussichtlich ca. 3.750 m³) ist höhen- und volumengleich auszugleichen. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.

7.2 Bauliche Anlagen einschließlich Versorgungsanlagen (Elektro, Heizung), Abstell-/Lagerflächen etc. sind innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor Hochwasser zu schützen.

8. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

8.1 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten,

in geeigneter Weise, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, zu bewirtschaften und/oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

8.2 Insbesondere zum Zweck der Gieß- und Brauchwassernutzung ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Überlauf in den öffentlichen Kanal zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

9.1 Für die Außenbeleuchtung des gesamten Sondergebietes sind nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig.

9.2 Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.

9.3 Unzulässig ist die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Leuchten mit ähnlicher Wirkung.

10. Grünordnung

10.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.

10.2 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

10.3 In der Summe ist je angefangene 800 m² Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

10.4 Im Bereich der flächigen Pflanzgebote sind maximal 10 m lange Heckenabschnitte mit einem Abstand von mindestens 10 m zwischen den Heckenabschnitten anzu-

legen. Hecken oberhalb des HQ_{100} -Wasserspiegelstandes (186,9 m ü. NN) sind durchgängig als 15 m bis 30 m lange Heckenabschnitte mit einem Abstand von maximal 5 m zwischen den Heckenabschnitten anzulegen. Es sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze (vgl. Ziff. 9 der textl. Hinweise) zu verwenden. Für die standortgebundene Hochstammpflanzung sind nur Baumarten der 3. Ordnung zulässig. Eine weitere Pflanzung von Hochstämmen ist nicht zulässig. Eine Heckenpflege ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechten, abschnittswisen Rückschnitt oder auf den Stock setzen zulässig. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Die Erdmulde entlang des Böschungsfußes (siehe Ziff. 5.3 der textl. Festsetzungen) ist durch Ansaat von gebietsheimischen Saatgut und jährlicher Mahd ab September mit Abtransport des Mahdgutes als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.

10.5 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind darüber hinaus standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze zulässig.

10.6 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.

10.7 Fassadenbegrünung: Geschlossene Fassadenflächen (ohne Tür- und Fensteröffnungen) mit Westausrichtung sind je angefangener Fassadenlänge von 10 lfm zu be-ranken oder mit einer Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze oder Ranker pro 10 lfdm geschlossene Fassade).

10.8 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird fest-gesetzt:

- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

10.9 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Güte-bestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

10.10 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 es wasserrechtlich zulässig ist.

10.11 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

10.12 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

11.1 Dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit einem Umfang von 18.662 Wertpunkten verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

- Dieser Wertpunkteumfang wird auf der Ausgleichsfläche A1 auf dem Flurstück Nr. 4930, Gemarkung durch folgende Maßnahmen sichergestellt:
 - Umwandlung von Ackerfläche in ein mäßig extensiv genutztes Grünland (ca. 1.300 m²) mit fließendem Übergang in eine extensiv genutzte, gemischte Streuobstwiese (ca. 1.180 m²) mit einschüriger Mahd ab September und Abtransport des Mahdgutes.
 - Anlage eines linearen , parallel zum westlich verlaufenden Feld-/Wirtschaftsweg, 4 m breiten Blühstreifens (ca. 380 m²) mit turnusmäßiger Neueinsaat (alle 2 Jahre).
 - Anlage eines artenreichen Krautsaumes/ Staudenflur (ca. 610 m²); Mahd in 2-jährigem Turnus mit Abtransport des Mahdgutes
 - Alle Saatarbeiten sind nach der Saatbeetaufbereitung mit

gebietsheimischen Saatgut auszuführen (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland).

- Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähwerken durchzuführen.
- Pflanzung von 9 Hochstämmen als Baumreihe im Abstand von 10 m zueinander sowie Baumgruppen-/Einzelbaumpflanzung
- Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes (2.135 m²) mit gebuchtetem Randbereich; Pflanzung im Verband mit Abstand von 1,5 m x 1,5 m.
- Alle Pflanzarbeiten (Gehölze) unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- Es gelten die festgesetzten Mindestqualitäten für Gehölze gemäß Ziff. 10.8.
- Der Wertpunkteüberschuss von 17.180 Wertpunkten wird als Kompensationsbevorratung (Ökokonto) der Stadt Kitzingen für weitere Baumaßnahmen vorgehalten.

11.2 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

11.3 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

11.4 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulichen Anlagen, einschl. der Einfriedungen, unzulässig.

11.5 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

12. Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen des Eingriffs auf Vögel sind Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Durchführung Anfang Oktober bis Ende Februar). Alternativ ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache außerhalb der Brutzeit der Vögel einzurichten und bis zur Baufeldräumung aufrecht zu halten.

12.2 Vor Eingriffsbeginn ist der Bereich der geplanten Zufahrt auf ein Vorkommen von Ampferpflanzen sowie auf ein hierauf spezifisches Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen. Bei Feststellung von Entwicklungsstadien dieser Art ist die gesamte Wirtspflanze auszugraben, an geeignete Stelle zu versetzen und bis zur vollständigen Entwicklung des Feuerfalters (eine Vegetationsperiode) zu erhalten. Der Einbezug einer ökologischen Baubegleitung ist hierfür erforderlich.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Boden- und Grundwasserschutz

- 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. 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 Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, soll an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden und ist laut § 202 BauGB vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen.
- 1.3 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden. Bei Geländeauffüllungen sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV einzuhalten, was gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen ist.
- 1.4 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. Gefahrenstoffe und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu handhaben.
- 1.5 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungs-

pfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

1.6 Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG zu beachten.

1.7 Bei hohen Grundwasserständen für Unterkellerungen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung.

2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA-Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117).

2.3 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.

2.4 Bezüglich der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten wird auf § 78c Abs. 2 WHG verwiesen.

2.5 Sofern keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden sind, sind Abfallgefäße an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße (Lochweg) zur Abfuhr bereitzustellen.

3. Wassergefährdende Stoffe

3.1 Es gilt die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV hingewiesen. Die Grundsatzanforderungen nach § 17 AwSV sind zu beachten.

4. Brandschutz

4.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich gelten die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

4.2 Die Installation von Feuerwehrschildern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie die Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Siehe auch: https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf.

5. Schutz gegen drückendes Wasser

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

6. Bepflanzung

6.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

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

6.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die

FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7. Artenschutz

7.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen für Erschließungs- und Bauarbeiten, wie die Baufeldräumung, die Beseitigung der Vegetationsdecke nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Dies gilt auch für die Pflege (Mahd) brachliegender Baugrundstücke. Das Baufeld ist bis zum Baubeginn von Bewuchs freizuhalten. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Niststätten im Baufeld vorhanden sind.

7.2 Für die Beleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020)) hingewiesen.

8. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

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

8.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

9. Hinweise zur Pflanzverwendung

Für die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebiets und der Ausgleichsflächen werden in Anlehnung an den Grünordnungsplan (vom 28.10.1990 bzw. 08.10.1991) folgende Pflanzenarten empfohlen:

Geeignete heimische Laubbaumhochstämme und Laubgehölze für flächige Pflanzungen und Ausgleichsflächen:

Laubbaumhochstämme:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

Im Weiteren sind für die flächige Gehölzpflanzung der Ausgleichsfläche folgenden Arten geeignet:

Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel/Espe	Populus tremula
Weiden (divers)	Salix spec.

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
div. Heckenrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis

Geeignete Laubgehölze zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbaumarten; Gartenamtsleiterkonferenz: Zukunftsbäume für die Stadt):

Laubbäume - in Sorten, auch in Zier- und Säulenformen

Feldahorn	Acer campestre ‚Elsrijk‘
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Zierkirschen	Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii

10. Immissionsschutz

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

11. Denkmalschutz

11.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

12. Kampfmittelverdachtsflächen

12.1 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.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern oder der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen.

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 unter <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampf-mittelbeseitigung/index.php>.

13. Bergrechtliche Belange

13.1 Früherer Bergbau im Bereich des Planungsgebiets ist nicht bekannt. Werden jedoch bei Baumaßnahmen unerwartet bergbauliche Relikte angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

13.2 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Zum Schutz der Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

14. Hochwasser

14.1 Auf das im Falle eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassereignisses des Mains verbleibende Restrisiko für Sachschäden innerhalb der im Plan gekennzeichneten ermittelten Überschwemmungsgebiete des Mains (Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} , Wasserspiegellage 186,9 m ü. NN, und Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} , Risikogebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungs-

gebiets i. S. d. § 78b WHG, Wasserspiegellage 188,3 m ü. NN) wird verwiesen.

15. Hinweise in Verbindung mit der Staatsstraße 2271

- 15.1 Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 15.2 Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
- 15.3 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Die bestehenden Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.