

Teil B



Stadt Kitzingen

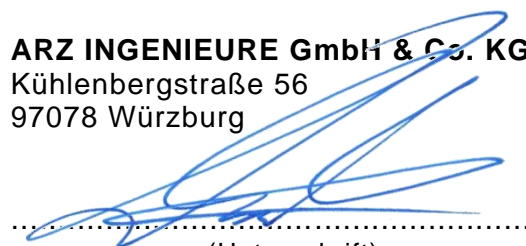
(Landkreis Kitzingen)

Festsetzungen durch Text zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 14.11.2024
geändert:
red. geändert:


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl	5
2.2	Geschossflächenzahl	5
2.3	Bebauung und Höheneinstellung	5
3.	Bauweise	5
4.	Gestaltung	6
4.1	Dächer	6
4.2	Materialien und Farben	6
4.3	Nebenanlagen	6
5.	Einfriedungen	7
6.	Werbeanlagen	7
7.	Niederspannungsleitungen	7
8.	Behandlung von Niederschlagswasser	8
9.	Immissionen	8
10.	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung	8
11.	Grünordnung	9
12.	Textliche Hinweise	10
12.1	Bodendenkmäler	10
12.2	Landwirtschaftliche Immissionen	11
12.3	Ressourcenmanagement	11
12.4	Grundstücksentwässerung	11
12.5	Altlasten	11
12.6	Kampfmittel	12
12.7	Photovoltaik	12
12.8	Begrünung	12
12.9	Bergrechtliche Belange	13
12.10	Sicherung Rettungswege	13
12.11	Unterrichtung	13

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
die Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" ersetzt im Teil B Festsetzungen durch Text den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig _____.____._____) einschließlich 1. Änderung (rechtskräftig 31.01.2017/31.10.2017) und 2. Änderung (rechtskräftig 21.06.2022)

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufscenter“.

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen sowie die Errichtung folgender Anlagen:

- Großflächiger Einzelhandel, auch Fachhandel
- Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä)
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Physiotherapeut
- Arztpraxen
- Tankstellen einschließlich Verkaufsfläche, Waschanlagen, Reifendruckmessstellen, Staubsauerstationen, Preisauszeichnungsmasten, usw.
- Einzelhandel
- Apotheke
- Sanitätshaus
- Drogerie
- Getränkemarkt
- Supermarkt
- Bäcker, Café, Eisdiele
- Fitnessstudio
- Gebäude und Räume für Tagungen, Seminare, Ausstellungen, Messen, Veranstaltungen (Vorträge, Musik, etc.), Feiern/ Hochzeiten
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Parkhäuser und Parkplatzanlagen
- Überdachungen jeglicher Art (bspw. für Parkanlagen)
- Ladestationen für Elektromobile
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Trafos und andere technische Geräte
- Werbeanlagen
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Stand 01/2023, ist hierbei zu berücksichtigen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 2,4 festgesetzt.

2.3 Bebauung und Höheneinstellung

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 17,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die max. Gesamthöhe um max. 3,00 m überschreiten. Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3,00 m zurückzusetzen

3. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind bis zu einer Länge von 165,00 m zulässig.

Die Tiefe der Abstandsfläche im SO beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m. (Analog zu Gewerbe- und Industriegebieten gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO)

4. Gestaltung

4.1 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.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

4.2 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 Anthrazittönen zulässig. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß 4.1 und 4.2.

Nebenanlagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Bei neuen Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15 x 15 cm herzustellen.

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. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern deren Hinweischarakter im Vordergrund steht und auf eine einheitliche Gestaltung geachtet wird.
- Werbeanlagen dürfen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8. Behandlung von Niederschlagswasser

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.

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

9. Immissionen

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):

Geräuschkontingente tags und nachts in dB(A)	
L_{EK} tags	L_{EK} nachts
61	46

10. Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben, sind von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ausgenommen und sind einem Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 und 60 BayBO) zu unterziehen.

11. Grünordnung

12. Textliche Hinweise

12.1 Bodendenkmäler

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

12.3 Ressourcenmanagement

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

12.4 Grundstücksentwässerung

- Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
- Den Grundstückseigentümern wird empfohlen Maßnahmen zum Schutz gegen Starkniederschlagsereignisse vorzunehmen.
- Die Stadt empfiehlt, das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen.

12.5 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

12.6 Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ sind Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung sind bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen.

12.7 Photovoltaik

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z. B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

12.8 Begrünung

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind hinsichtlich der Grenzabstände zu beachten.
- Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, empfiehlt die Stadt Kitzingen die Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
- Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden.
- Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen

12.9 Bergrechtliche Belange

Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

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

12.10 Sicherung Rettungswege

Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.

12.11 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen o. ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Kitzingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner, Oberbürgermeister