



STADT KITZINGEN |
NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

8. Änderung und Erweiterung
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen
 zum Entwurf
 vom 27.07.2023

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 28.11.2022

Entwurf: 27.07.2023

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.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

INHALT

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

A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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“ - 8. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. 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 3. Änderung und Erweiterung vom 24.03.2014) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Stadt Kitzingen, den _____

Güntner
Oberbürgermeister

(Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr nicht zulässig.

1.5 Nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen sind die dort allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Vergnügungsstätten).

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

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

Fläche	L_{EK}	
	tagsüber	nachts
GE	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen auf den benachbarten SO-, 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.

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

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), der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m sowie der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{\min} , 186,95 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 Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist 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

- 5.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.
- 5.2 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- 5.3 Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke sind landschaftsgerecht zu modellieren und durch zu bepflanzen Böschungen (Böschungsneigungen flacher als 1:1,5) auf dem Baugrundstück auszugleichen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und/oder mit Solarwärmekollektoren auszustatten.

7. Begrünung von Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 7.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden, es sei denn es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch Bau-träger nachgewiesen werden) sprechen dagegen.
- 7.2 Es sind kombinierte Lösungen aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie vorzusehen. 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.

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 Ge-

gebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, zu bewirtschaften und/oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation (Drosselwassermenge von max. 15 l/s) abzuleiten.

8.2 Insbesondere zum Zweck der Gieß- und Brauchwassernutzung ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf in den öffentlichen Kanal zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).

8.3 Nicht beschichtete Metaldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zulässig.

9. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Der durch die Planung verursachte Retentionsraumverlust ist höhen- und volumengleich im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Retentionsausgleich auszugleichen; sollte die festgesetzte Fläche für den Retentionsausgleich hierzu nicht ausreichen, kann dieser in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde auch an anderer Stelle, jedoch vorwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, nachgewiesen werden. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.

9.2 Geländeänderungen:

- Abgrabungen zur Ausgleich des Retentionsraumverlusts sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- Aufschüttungen zum Geländeausgleich bzw. Hochwasserschutz sind maximal bis zu einer Höhe von 188,3 m üNN zulässig.

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

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

- 10.1 Für die Außenbeleuchtung des eingeschränkten Gewerbegebiets 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.
- 10.2 Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.
- 10.3 Unzulässig ist die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Leuchten mit ähnlicher Wirkung.

11. Grünordnung

- 11.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.
- 11.2 Zum öffentlichen Straßenraum ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine straßenbegleitende Laubbaumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen bis maximal 15 m anzupflanzen; es ist eine einheitliche Baumart zu wählen. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden.
- 11.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.
- 11.4 In der Summe ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
- 11.5 Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.
- 11.6 Fassadenbegrünung: Geschlossene Fassadenflächen (ohne Tür- und Fensteröffnungen) sind je angefangener Fassadenlänge von 10 lfm zu beranken oder mit einer

Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze oder 5 Stück Ranker pro 10 lfdm geschlossene Fassade).

11.7 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:

- 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

11.8 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

11.9 Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrassen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und es wasserrechtlich zulässig ist.

11.10 Bei Baumpflanzungen 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.

11.11 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.

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

12.1 Dem Bebauungsplan werden 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 12.200 Wertpunkten verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Dieser Wertpunkteumfang wird auf der Ausgleichsfläche A1 auf dem Flurstück Nr. 5015T, Gemarkung Kitzingen, durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Entwicklung einer mäßig artenreichen Saum- und Staudenflur (ca. 1.650 m²) mit einschüriger Mahd ab September und Abtransport des Mahdgutes.
 - Anlage einer mesophilen, mind. 3-reihigen Hecke (ca. 700 m²) mit gebuchtetem Randbereich; Pflanzung im Verband mit Abstand von 1,5 m x 1,5 m.
 - Alle Saatarbeiten sind nach Saatbeetaufbereitung mit gebietsheimischem Saatgut auszuführen (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland).
 - Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähwerken durchzuführen.
 - Für die Gehölzpflanzungen sind gebietseigene Gehölze, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, zu verwenden.
 - Es gelten die festgesetzten Mindestqualitäten für Gehölze gemäß Ziff. 11.7.
- 12.2 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).
- 12.3 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf der Ausgleichsfläche sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 12.4 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, einschl. Einfriedungen, unzulässig.
- 12.5 Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- 13. Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 13.1 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:
- Im Baufeld ist die Vegetation ab Anfang April bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurz zu halten.
 - Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen für Er-

schließungs- und Bauarbeiten, wie die Baufeldräumung, die Beseitigung der Vegetationsdecke, nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln, d. h. Durchführung von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache außerhalb der Brutzeit der Vögel einzurichten und bis zur Baufeldräumung aufrecht zu halten.

- Vor Eingriffsbeginn sind möglicherweise vorkommende Ampferpflanzen auf ein spezifisches Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen. Bei Feststellung von Entwicklungsstadien dieser Art ist die gesamte Wirtspflanze auszugraben, an geeignete Stelle auf dem Baugrundstück zu versetzen und bis zur vollständigen Entwicklung des Feuerfalters (eine Vegetationsperiode) zu erhalten. Um zu verhindern, dass im Eingriffsbereich zwischen Nutzungsaufgabe und Baubeginn Ampferpflanzen aufkommen, ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache einzurichten und bis zur Baufeldräumung aufrecht zu halten.
- Durch eine ökologische Baubegleitung ist die fachgerechte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen sicherzustellen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Abstandsflächen

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Boden- und Grundwasserschutz

2.1 Mutterboden ist auf dem Baugrundstück getrennt von un-
belebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw.
oberflächlich einzubauen. Lagerung von Oberboden erfolgt
in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe. Die DIN 19731
ist anzuwenden.

2.2 Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet,
soll an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung ab-
gegeben werden und ist laut § 202 BauGB vor Vergeudung
bzw. Vernichtung zu schützen.

2.3 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend un-
belastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden. Bei Ge-
ländeauffüllungen sind die Anforderungen an das Auf-
bringen und Einbringen von Materialien auf oder in den
Boden gemäß § 12 BBodSchV einzuhalten, was gegenüber
dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen ist.

2.4 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang ent-
sprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-,
Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der
Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bo-
dens und des Grundwassers zu vermeiden. Gefahrenstoffe
und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu hand-
haben.

2.5 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten
oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden,
sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkung-
pfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landrats-
amt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18
BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sa-
nieren.

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

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

3. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 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.

3.2 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).

3.3 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

3.4 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

3.5 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über nachweislich unbelasteten Flächen möglich.

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

3.7 Bezüglich der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten wird auf § 78c Abs. 2 WHG verwiesen.

4. Wassergefährdende Stoffe

4.1 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.

5. Brandschutz

5.1 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.

5.2 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.

6. Schutz gegen drückendes Wasser

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

7. Bepflanzung

7.1 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).

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

7.3 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.

8. Artenschutz

8.1 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.

9. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen. Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

9.2 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.

10. 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 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

Geeignete Gehölze für Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis spec. oder Wildform
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Kletterrose/Ramblerrose	Rosa spec.
Wildrebe	Vitis vinifera var. silvestris

11. Immissionsschutz

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

12. Denkmalschutz

12.1 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).

13. Kampfmittelverdachtsflächen

13.1 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 Untergründeingriffen 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/katas-trophenschutz/kampf-mittelbeseitigung/index.php>.

14. Bergrechtliche Belange

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

14.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. 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.

15. Hochwasser

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