



STADT KITZINGEN | NR. 110 „BAHNHOFSUMFELD KITZINGEN“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise
zum Entwurf
vom 04.07.2024

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Entwurf: 30.03.2023

Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB): 04.07.2024

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

Katrin Hansmann
Landschaftsarchitektin bdla

INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Textliche Hinweise	14

A. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
- 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), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt.

Stadt Kitzingen, den _____

Stefan Güntner

Oberbürgermeister

(Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, jeweils gemäß Planeinschrieb.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Auf den Verkehrsflächen ist eine untergeordnete zweckdienliche Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Überdachungen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen entsprechend dem funktionalen Erfordernis auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen).

3.3 Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über die Baulinie in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO zugelassen werden.

3.4 Darüber hinaus kann eine Überschreitung von Baugrenzen und ein Vor- und Zurücktreten von Baulinien durch Bauteile wie Treppenhäuser, Terrassen, Vor- und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind neben den erforderlichen Fahr- und Gehwegen untergeordnete bauliche Anlagen, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, einschließlich der Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, zulässig.

4.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Busbahnhof ist außerdem zulässig:

- (überdachte) Bushaltestellen bis zu einer Höhe der Gebäudeoberkante von 6,0 m über OK FFB (ca. 204,70 m ü.NN) in Baufenster 1 (Überschreitung um max. 0,5 m durch Maßnahmen gem. Ziff. 6 u. Ziff. 7 zulässig)
- Technikgebäude, einschl. Toilettenanlage bis zu einer Höhe der Gebäudeoberkante von 4,0 m über OK FFB (ca. 204,44 m ü.NN) in Baufenster 2 (Überschreitung um max. 0,5 m durch Maßnahmen gem. Ziff. 6 u. Ziff. 7 zulässig)
- (überdachte) Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten und nicht-motorisierten Individualverkehrs
- Bahnhofsvorplatz (Aufenthaltsbereich) mit entsprechender Möblierung

4.3 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz ist außerdem zulässig:

- Fahrradgarage bis zu einer Höhe der Gebäudeoberkante von 5,0 m über OK FFB (ca. 203,45 m ü.NN) in, Baufenster 3 (Überschreitung um max. 0,5 m durch Maßnahmen gem. Ziff. 6 u. Ziff. 7 zulässig)
- (überdachte) Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten und nicht-motorisierten Individualverkehrs

- PKW-Parkdeck mit einer Grundfläche von max. 2.800 m² bis zu einer Höhe der Gebäudeoberkante von 8,0 m über Oberkante der Verkehrsfläche.

5. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 5.1 Im GE sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 5° und 20° auszuführen.
- 5.2 Im MU sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 5° und 35° auszuführen.
- 5.3 Für Nebengebäude sind darüber hinaus im GE in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und im MU auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

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 sind, ausgenommen Belange des Denkmalschutzes sprechen dagegen, zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und/oder mit Solarwärmekollektoren auszustatten; diese sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszuführen.

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 Bauträger nachgewiesen werden) oder Belange des Denkmalschutzes sprechen dagegen.
- 7.2 Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist zulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage:

- Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen (Möblierung, Fußwege) sind zulässig.
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig.
- Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung von geschützten Arten sind zu integrieren (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 9.3).
- In der Summe ist je angefangene 100 m² öffentliche Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Es sind regionaltypische, alte Obstsorten zu verwenden; Wildformen sind ebenfalls zulässig.
- Die Pflanzung von Heckenelementen ist zulässig.
- Es ist eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese anzulegen.
- Die Wiese ist abseits der Wegführung sowie von Aufenthaltsbereichen durch abschnittsweise Mahd maximal 2-mal pro Jahr ab Anfang Juli mit insektenschonendem Mahdverfahren extensiv zu pflegen (vgl. textlicher Hinweis Ziff. 5.4) zulässig.
- Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf der Grünfläche sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

8.2 Öffentlicher Straßenraum - Amalienweg

- Es sind Laubbaumhochstämme in regelmäßigen Abständen im öffentlichen Straßenraum gemäß Planzeichnung zu pflanzen.
- Die vorgeschlagenen Standorte können bei gleicher Anzahl in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und Straßengestaltung verschoben werden.

8.3 Urbanes Gebiet / Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Der Baumbestand ist wie durch Planzeichen festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Ergänzend sind Laubbäume wie durch Planzeichen (standortflexibel) festgesetzt zu pflanzen, fachgerecht zu

pflegen und zu unterhalten.

8.4 Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist je angefangene 10 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaum-hochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote innerhalb der Verkehrsflächen werden angerechnet.

8.5 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist im urbanen Gebiet mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe und auf Nebenflächen der Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 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 Versickerung wasserrechtlich zulässig ist.

8.6 Baumpflanzungen

- Innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist (DIN 18916 und Empfehlungen FLL Baumpflanzungen)
 - pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ vorzusehen,
 - eine dauerhaft offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² Fläche nachzuweisen,
 - die Pflanzgruben sind ggf. mit überbaubarem Baumsubstrat aufzufüllen.
- Die Verwendung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser ist zulässig.
- Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Kraitsaatgut standortgerechter, blütenreicher Mischungen anzusäen.

8.7 Bau- und Schutzmaßnahmen

- Die Bäume (Stamm und Krone) innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

- Aufgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind mit Saugbagger, Druckluftlansen oder Handschachtung durchzuführen.

8.8 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Im Bereich der Verkehrsflächen sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze zu verwenden (vgl. u. a. Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), Forschungsprojekt „Stadtgrün“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG)). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:
 - Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
 - Obstbaumhochstamm. StU. 12 - 14 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

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

8.9 Stützmauern aus Sichtbeton ab einer Länge von 5 m sind durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu begrünen (Rank- und Kletterpflanzen, Vorpflanzung z. B. von Sträuchern, Stauden, Gräsern).

8.10 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.

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

9.1 Prüfen Artvorkommen - Bauzeitenfenster vor Baubeginn

- Der Baumbestand im Bereich der Kleingärten im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist vor Beginn von Holzungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 5.1 der textl. Hinweise) auf das Vorhandensein von Strukturen wie Höhlen oder Spalten, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können, gutachtlich zu untersuchen. Betroffene

Bäume sind zu markieren und unter fachlicher Beratung zu fällen.

- Die Gartenhütten sind vor der Baufeldräumung auf Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung einer Schädigung der Tiere vor Abriss (z. B. Umsetzungsmaßnahmen) einzuleiten.
- Die Baufeldräumung (Entnahme der Bäume ohne Rodung, Abriss der Hütten, Entfernen der Vegetation und vorhandener Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen) im Bereich der Gärten ist ohne Eingriffe in den Oberboden in der Zeit durchzuführen, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen und Zauneidechsen weitgehend ausgeschlossen werden kann (November- Februar). Sofern Bäume mit Höhlen (s. Kennzeichnung in Planzeichnung, vgl. vorheriger Absatz) betroffen sind, sind diese auf das Vorkommen von überwinternden Fledermäusen zu überprüfen.
- Sollen Holzungen in einem anderen Zeitraum durchgeführt werden, ist zuvor sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in den Bäumen befinden (z. B. Inspektion und anschließendes Verschließen von Höhlen).
- Eingriffe in den Oberboden, d. h. Rodung von Wurzelstümpfen, Abschieben des Oberbodens etc. sind erst nach der Freistellung von Zauneidechsen (textliche Festsetzungen Ziff. 9.4 und 9.5) zulässig.

9.2 Aufhängen von Habitatkästen vor Baubeginn

- Vor Fällung des Baumbestands ist pro entfallendem Höhlenbaum jeweils 1 Vogel-Nistkasten (Starenkasten, Halbhöhle oder Meisenkasten) innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen .
- Pro entfallendem Quartierbaum sind 3 Rundhöhlen oder Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.
- Die Nist- und Habitatkästen sind im 5-Jahresturnus zu reinigen dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Herstellen **Habitatstrukturen** vor Baubeginn - **CEF-Maßnahme Lebensraum Zauneidechse**

- Auf südexponierten Bereichen der öffentlichen Grünfläche sind zwei **Habitatstrukturen für Zauneidechsen** anzulegen.
- Als Fläche zum Erhalt der dauerhaften ökologischen Funktion (CEF-Fläche/-Maßnahme) ist der südliche Be-

reich der öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an die Bahnböschung (Umfang ca. 900 m²) festgesetzt.

- Dieser o. g. Bereich ist vor Beginn der Baumaßnahmen bis zur Räumung der Baustelle als Tabufläche von Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung freizuhalten und mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen.
- Die Fläche ist vorsorglich vorab (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8.1) als artenreiche Wiese einzusäen und mit einer topografisch leicht bewegten Bodenfläche zu modellieren. Die Ausstattung der Fläche mit artgerechten Strukturen (blütenreiche Wiese, Gebüsch) und zwei Zauneidechsenhabitaten (s.o.) ist in die Freiflächengestaltung der öffentlichen Grünfläche zu integrieren.
- Die für Zauneidechsen barrierefreie Durchgängigkeit der Fläche zum Bahnböschungsdamm ist zu erhalten.

9.4 Kontrolle/Umsetzen Zauneidechsen nach Baufeldräumung und **vor Baubeginn**

- Im April bis Mai vor Baubeginn ist die geräumte Fläche im Bereich der Gärten auf das Vorhandensein von Zauneidechsen gutachtlich zu kontrollieren. Werden Zauneidechsen gefunden, sind diese abzufangen und in vorbereitete Habitatstrukturen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 9.3) umzusetzen. Wenn bei 3 aufeinander folgenden Begehungen (April bis Mai) keine Zauneidechsen festgestellt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Baufeld befinden.

9.5 Herstellen und Vorhalten Reptilienschutzzaun

- Das Baufeld ist zu den Vegetationsstrukturen der Böschungen des Bahngeländes sowie zur CEF-Fläche Lebensraum Zauneidechsen mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen vorzuhalten.

9.6 Ökologische Baubegleitung

- Die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung durchzuführen.

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

10.1 Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen aufgrund von Schallimmissionen vom Verkehr sind im Plangebiet folgende Vorkehrungen zu ergreifen:

- Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ist der Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
- Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

10.2 Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Umfeld des Plangebiets aufgrund von Schallemissionen aus gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet folgende Vorkehrungen zu ergreifen:

- Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen im GE mit den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.3 Zum Schutz vor Erschütterungen sind im GE folgende Vorkehrungen zu ergreifen:

- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in den Obergeschossen Nutzungen in der Nacht unzulässig, bis Nachbesserungen an den Deckenkonstruktionen ergriffen wurden. Hierzu sind gesonderte Untersuchungen erforderlich. Die Einhaltung der maßgeblichen Anhalts- und Richtwerte ist gutachterlich nachzuweisen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Boden- und Grundwasserschutz

- 1.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 1.2 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad des 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.

2. Deutsche Bahn

- 2.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- 2.2 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

2.3 Der Mindestabstand von Bepflanzungen zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

2.4 Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

2.5 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

3. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.2 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, entsprechend den Regeln der Technik in geeigneter Weise (innerhalb des Plangebiets) zu bewirtschaften, d. h. zu versickern oder zurückzuhalten (z. B. durch Dach-/Fassadenbegrünung, Zisternen), und/oder über Überläufe verzögert und gedrosselt in die städtische Kanalisation abzuleiten.

3.3 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, TRENOG, Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3), DWA M153, A138, A117).

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

4. Bepflanzung

- 4.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitungen entsprechend geeignete und dauerhaft wirksame Schutzmaßnahmen vorzusehen, z. B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. u. a. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW sowie das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, in der jeweils aktuellen Ausgabe).
- 4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts in der jeweils aktuellen Fassung (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 4.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, „Erhaltung von Verkehrsflächen mit Baumbestand“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

5. Artenschutz

- 5.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:
- Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen oder Abriss-, Um- oder Ausbauarbeiten von Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 S. 2 BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. vom 01.10. bis 28.02.

Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten bspw. durch die Einschaltung eines entsprechenden Fachbüros nachzuweisen, dass keine Quartiere oder Niststätten im Plangebiet vorhanden sind.

5.2 Beleuchtung

- Für die Beleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege wird auf die Lichtleitlinie der Stadt Kitzingen (u. a. Verwendung von Leuchtmitteln in nach unten strahlenden Gehäusen und Farbtemperaturen möglichst unter 2700 Kelvin) sowie den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen (Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020)) hingewiesen.

5.3 Anlage Zauneidechsen Habitate

(vgl. „Arbeitshilfe zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse“ (LfU 2020) und saP)

- Ausheben von Mulden von jeweils ca. 2 m², Mindesttiefe 0,8 m
 - Verfüllen der Mulden mit Steinen (10-30 cm Kantenlänge), bis ca. 30 cm über Bodenniveau
 - Anschütten von Sandhaufen in den südlichen Randbereichen der Mulden
 - Ausbringen von Totholz, Reisig o. Ä.
 - Anschütten des Aushubs der Gruben an den Nordseiten der Steinhaufen
 - Der Bereich mit den Habitatstrukturen ist mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben, um eine Rückwanderung umgesetzter Tier zu verhindern.
 - Die Totholz-Steinhaufen sind durch regelmäßiges Entfernen der umgebenden Vegetation vor Beschattung zu schützen.

5.4 Insektenschonende Mahdverfahren

(vgl. „Praxisempfehlungen Insektenschonende Mahd“ (Deutscher Verband für Landschaftspflege e.V., DVL 2022))

- Einsatz von Balkenmähgerät
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mulchen nicht zulässig
- geringe Mahdgeschwindigkeit

- abschnittsweise Mahd von innen nach außen
- Entfernung des Mahdgutes ein bis zwei Tage nach der Mahd

5.5 Die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG) (Umweltbaubegleitung).

6. Denkmalschutz

6.1 Im Planungsbereich befinden sich Baudenkmäler i. S. d. Art. 1 BayDSchG. Es wird auf die Pflichten hinsichtlich Erhaltung und Nutzung von Baudenkmälern sowie Maßnahmen an Baudenkmälern gemäß Art. 4-6 BayDSchG verwiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen weiteren Planungsschritten frühzeitig einzubinden.

6.2 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).

7. Kampfmittelverdachtsflächen

7.1 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.

7.2 Vor der Durchführung von Untergründeingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegseinwirkungen im Kitzinger Raum hingewiesen.

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

mitzuteilen.

7.4 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>.

8. Bergrechtliche Belange

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

8.2 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Zum Schutz der Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

