

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,8)
- 1.2 FH_{max} 216 m ü. NN Firsthöhe maximal zulässig (hier z. B. 216 m ü. NN)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 a abweichende Bauweise

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "städtischer Bauhof"

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

- 3.1 Straßenverkehrsflächen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baumfallgrenze sind keine Gebäude und Räume zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Firsthöhe für Hauptgebäude wird gemäß Planeintrag mit einer maximalen Höhe über NN festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes. Technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
Innerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen sowie Betonboxen als Bereitstellungsflächen mit einer Wandhöhe von maximal 209 m ü. NN zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Zudem sind freistehende Mauern zur Abtrennung zwischen Lagerflächen in einer maximalen Höhe von 209 m ü. NN zulässig.

2 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Abstandsflächen werden nach den jeweils aktuellen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung berechnet. Abweichend davon ist die Errichtung von Betonboxen auf der Grundstücksgrenze zulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenwasser
Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Lagerflächen für belastetes Material sind zu überdachen, um einen Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf auszuschließen. Überschüssiges unverschmutztes Regenwasser ist gesammelt abzuleiten und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelter Materialien.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Als Dacharten sind Flachdächer sowie flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer Neigung der Dachhaut bis maximal 20° zur Waagerechten zulässig. Für Betonboxen sind zusätzlich auch Bogendächer zulässig.

4.2.2 Dacheindeckung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad müssen zu einem Anteil von mindestens 75% begrünt werden, es sei denn, statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.

4.3 Einfriedungen

Offene sockellose Einfriedungen sind in einer Höhe von maximal 3 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

4.4 Belagswahl auf den Grundstücken

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind in den Bereichen, in denen mit LKW-Verkehr zu rechnen ist, vollständig zu versiegeln. Ein unkontrolliertes Abfließen von Oberflächenwässern aus diesen Bereichen ist zu verhindern.

C Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

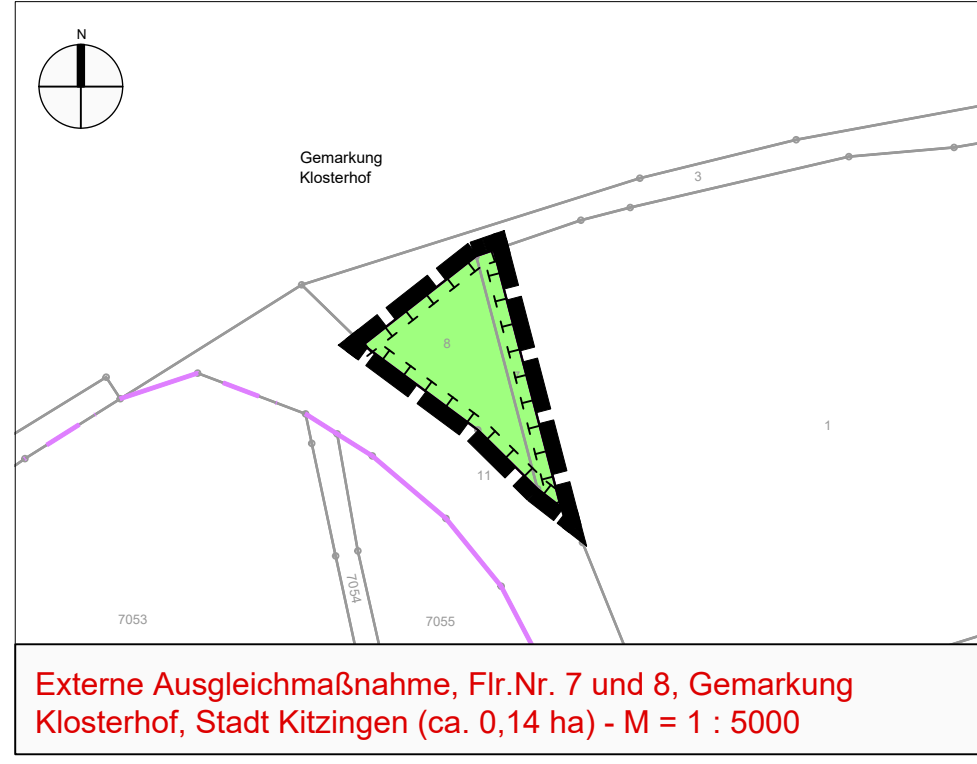
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.
Bei der Pflege durch Mahd ist ein Balkenmäher mit einer Schnitthöhe von > 15 cm zu verwenden.
Die Pflegemahd ist nur im Winter zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fir.Nr. 7 und 8, Gemarkung Klosterhof, Stadt Kitzingen (ca. 0,14 ha)
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die Flächen folgende Festsetzungen:

Umwandlung von intensiv genutzter Grünlandfläche in artenreiches, extensiv genutztes Grünland:
Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzstrukturen
Ansaaten sind mit autochthonen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen
- Blühwiese (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser)
- Pflege: 1 bis 3 Turnusmahd
Einsatz von Scheibenmäherwerke wird empfohlen
Mahdverzicht zwischen Anfang März und Mitte Juni
Verzicht auf Mulchen und die Verwendung von Mähauflbereiter
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide



Externe Ausgleichsmaßnahme, Fir.Nr. 7 und 8, Gemarkung Klosterhof, Stadt Kitzingen (ca. 0,14 ha) - M = 1 : 5000

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Die weiteren Ausführungsdetails sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.)

1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

- 1.1 Maßnahmen auf den Freiflächen:
- 1V Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß
 - 2V Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) sind zu unterlassen
 - 3V Entfernung von Gehölzen
 - 4V Durchführung von Baumschutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich
 - 5V Fällen von Habitatbäumen von Mitte September bis Mitte Oktober, Sicherung von Altholz:
 - 6V Schutz vorhandener Zauneidechsen-Lebensräume, inkl. 1 bis 3 jähriges Turnusmahd
 - 7V Schutz von Bodenmieten vor Besiedlung durch Zauneidechsen
 - 8V Abfang der Zauneidechsen
 - 9V Vergrämung der Haselmaus

1.2 Maßnahmen bei der Sanierung von Gebäuden:

- 10V Bauzeitenregelung für Bauarbeiten am Gebäude
- 11V Erhalt des Fledermaus-Hangplatzes im Ware House und Sicherung gegen Störung
- 12V Installation von tieferdlichen und abgeschirmten Beleuchtungsanlagen im Innen- und Außenbereich

2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

- Umgrenzung Maßnahme 1ACEF: Anlage eines Zauneidechsenhabitats für verlorengehende Habitatfläche

2ACEF Aufwertung des Fledermaus-Hangplatzes im Ware House
3ACEF Schaffung von Ersatzstrukturen für Fledermäuse am Ware House - Aufhängen von Fledermauskästen für den Verlust von Quartieren durch Störung und / oder Sanierungsmaßnahmen
4ACEF Wiederherstellung von Brutmöglichkeiten für nischenbrütende Vogelarten
5ACEF Schaffung von Ersatzstrukturen für Fledermäuse - Aufhängen von Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten
6ACEF Schaffung von Ersatzstrukturen für die Haselmaus - Aufhängen von 5 Haselmauskästen

3 Umweltbaubegleitung

Die frist- und fachgerechte Durchführung aller artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ist durch einen Fachgutachter als Umweltbaubegleitung (ökologische Bauüberwachung) zu begleiten und zu dokumentieren.

4 FFH

Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung gem. EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

5 SPA

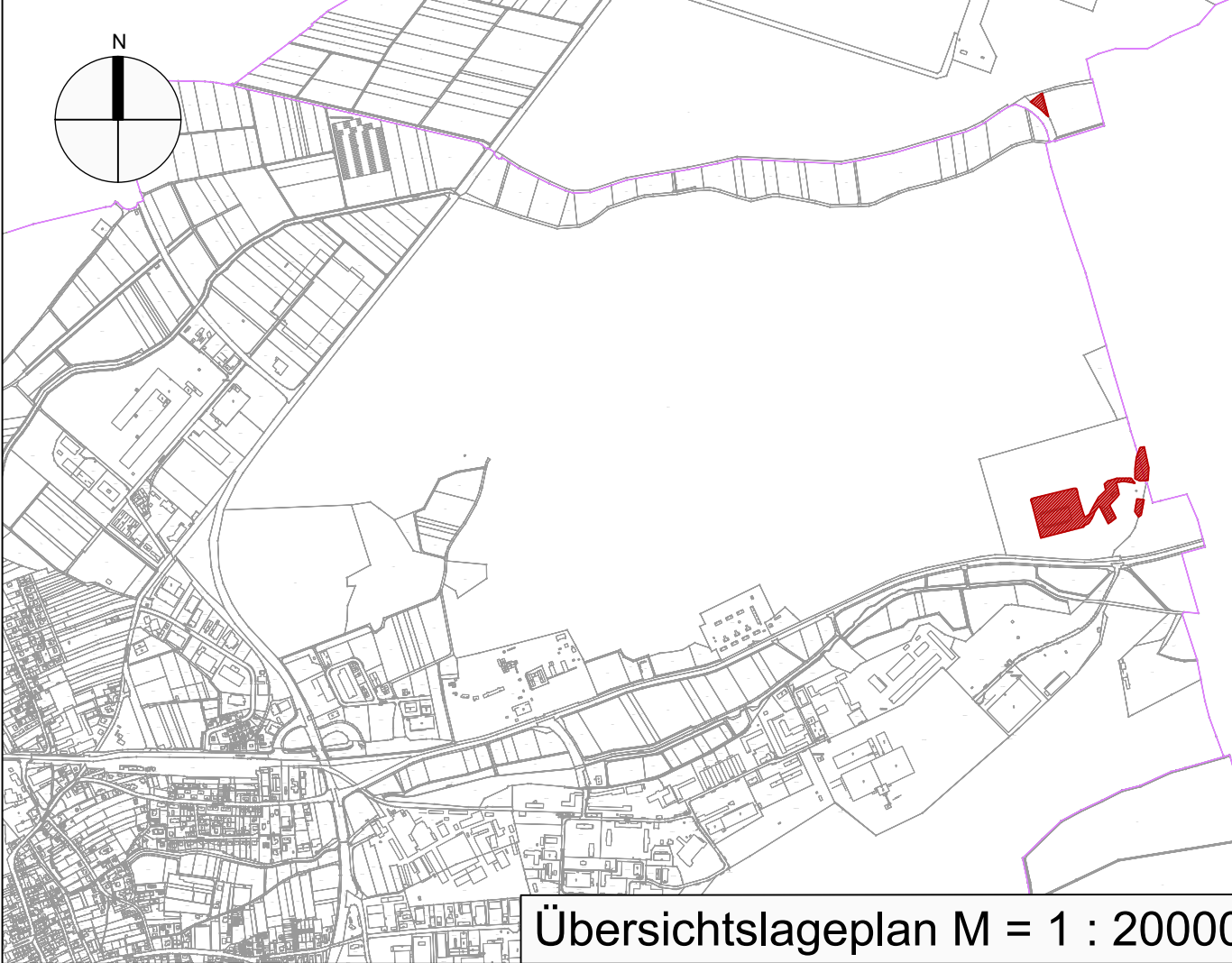
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung gem. EU-Vogelschutz-Richtlinie maximal zulässig

F Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 7015/7 Flurnummer
- 3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4 Baumfallgrenze 25,00 m zum Waldrand
- 5 Flächen für Wald
- 6 bestehende Waldgrenze
- 7 Zweckbestimmung
GRZ First-
Dachart Höhe
Bauweise
- Nutzungsschablone
- 8 Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102 - 2 sowie des Merkblattes DWA-M 135 zu beachten. Für die Bemessung eines Rückhalterums ist das Arbeitsblatt DWA-A 117 heranzuziehen.
- 9 Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemals militärisch genutzte Bereiche. Aufgrund dessen ist von Kampfmitteln im Untergrund auszugehen. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

E Nachrichtliche Übernahme

- 1 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 BayDSchG).
- 2 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone von 20 m zur St 2272 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
- 3 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone von 40 m zur St2272 gem. Art 24 Abs. 1 BayStrWG)



Übersichtslageplan M = 1 : 20000

Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat Kitzingen hat in der Sitzung vom 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes 114 "Ware House" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 hat in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 hat in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 114 "Ware House" in der Fassung vom 12.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den (Siegel)

Güntner, Oberbürgermeister

- 7 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den (Siegel)

Güntner, Oberbürgermeister

Stadtrat Kitzingen



Bebauungsplan 114 "Ware House"

ENTWURF

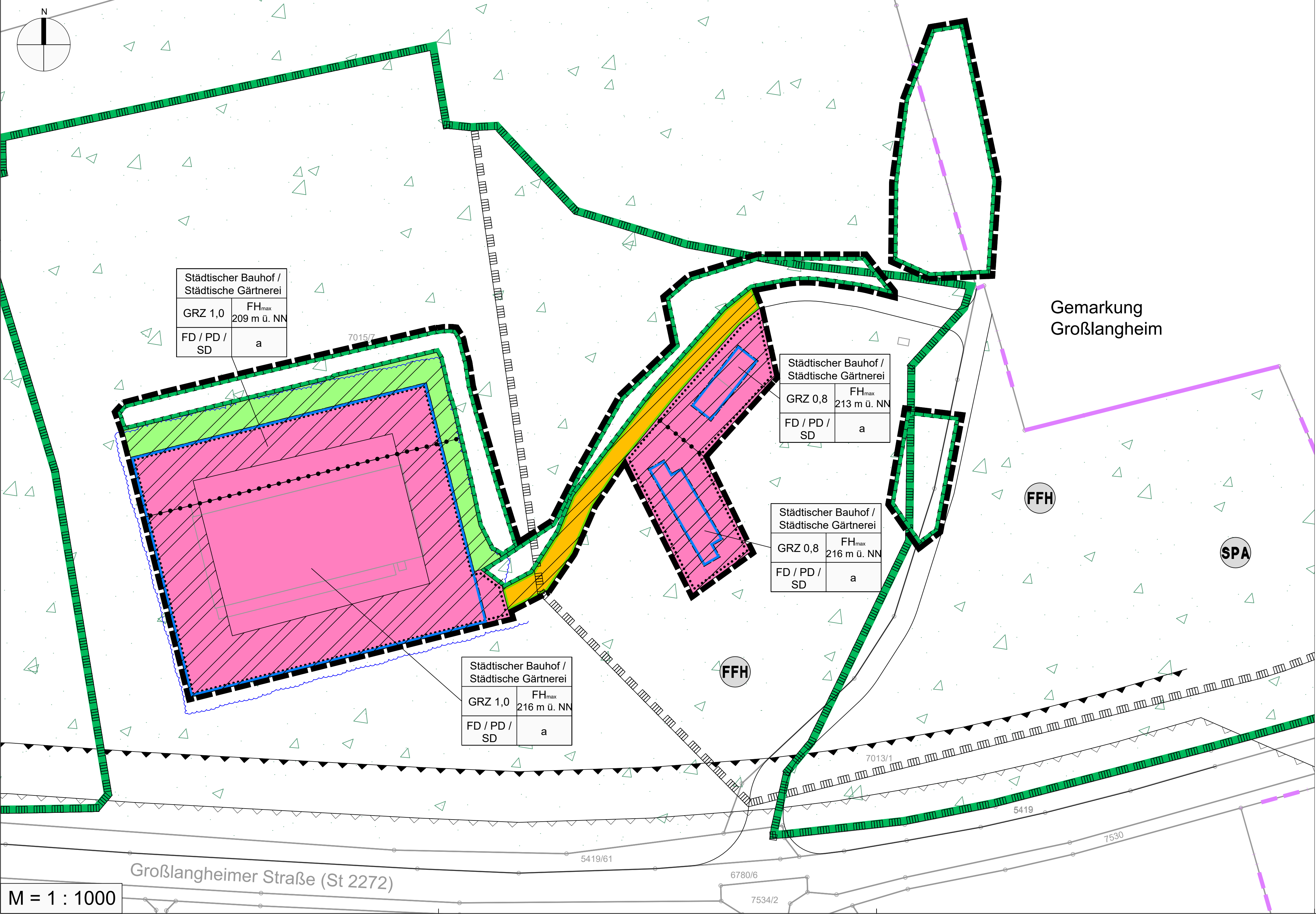
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.i-aktor.de | Mail info@i-aktor.de

Bearbeitung: Hennrich
Prüfung: Hernandez
KITZ-0001

Datum: 12.12.2024
Änderung: 31.07.2025



M = 1 : 1000