

Teil B



Stadt Kitzingen

(Landkreis Kitzingen)

Festsetzungen durch Text

**Bebauungsplan Nr. 115
"Einkaufen am Lochweg"
mit**

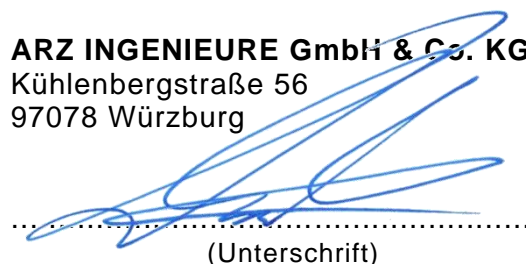
**9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
"Schwarzacher Straße Ost"**

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 18.09.2025
geändert: 23.04.2026
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	6
4.	Gestaltung	7
4.1	Dächer	7
4.2	Materialien und Farben	7
4.3	Nebenanlagen	7
5.	Einfriedungen	8
6.	Werbeanlagen	9
7.	Niederspannungsleitungen	9
8.	Niederschlagswasser / Hochwasser	10
8.1	Behandlung von Niederschlagswasser	10
8.2	Überschwemmungsbereich HQ ₁₀₀	11
9.	Immissionsschutz/Emissionskontingente	12
10.	Photovoltaik	13
11.	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung	13
12.	Grünordnung	14
12.1	Grünordnerische Festsetzungen	14
12.1.1.	Erhaltungsgebot:	14
12.1.2.	Pflanzgebote:	14
12.1.3.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche externe Ausgleichsfläche	15
12.2	Besonderer Artenschutz	16
13.	Textliche Hinweise	18
13.1	Bodendenkmäler	18
13.2	Landwirtschaftliche Immissionen	19
13.3	Ressourcenmanagement	19
13.4	Beeinträchtigung	19
13.5	Grundstücksentwässerung	20
13.6	Grundwasserschutz	20
13.7	Hochwassergefahrenflächen	20
13.8	Altlasten	21
13.9	Photovoltaik	21
13.10	Schallimmissionsschutz	21
13.11	Begrünung	22
13.12	Bergrechtliche Belange	23
13.13	Drainagen	23
13.14	Sicherung Rettungswege	23
13.15	Unterrichtung	23

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,**

die Bayerische Bauordnung

(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), **§ 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, sowie**

die Gemeindeordnung

(GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), **die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.**

1. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen sowie die Errichtung folgender Anlagen:

- Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²,
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m²
- Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä)
- Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Parkplatzanlagen
- Überdachungen jeglicher Art (bspw. für Parkanlagen)
- Ladestationen für Elektromobile
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Trafos und andere technische Geräte
- Werbeanlagen
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen

Die Sortimente für die im Sondergebiet zulässigen Betriebe werden auf nicht zentrumsrelevante Sortimente gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 23.03.2023, Tabelle 16 beschränkt. (siehe auch Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.4.1 Art der baulichen Nutzung)

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

Ausnahmsweise kann gemäß § 16 Abs.6 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. 1 m² Dachbegrünung gleichen hierbei 75 % ebenerdiger Versiegelung aus. Auch bei Anwendung dieser Ausnahme ist die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,85 beschränkt.

2.2 Geschossflächenzahl

Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

2.3 Bebauung und Höheneinstellung

2.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig (Bezugshöhe natürliches Gelände):

Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig,

Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig,

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3.2 Die max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen für Sattel- und Walmdächer wird auf 198,00 m ü NHN festgesetzt.

2.3.3 Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen für Flach- und Pultdächer wird auf 194,70 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

2.3.4 Technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die max. Gesamthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

3. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1 Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig.

3.2 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 15° auszuführen. Darüber hinaus sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf geeigneten Flachdachflächen von Hauptgebäude verpflichtend zu errichten (vgl. Festsetzung 10). 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

Auf mindestens 30 % der Flachdachflächen die nicht mit Photovoltaikmodulen oder Solarmodulen belegt sind ist eine intensive oder extensive Begrünung vorzusehen. Ergänzend sind Dacheindeckung aus Ziegeln, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen 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

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Stabgittern oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind in offener Bauweise, licht- und luftdurchlässig zu gestalten.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Einfriedung ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

6. Werbeanlagen

- Für das gesamte Sondergebiet ist nur ein Pylon als freistehende Werbeanlagen zulässig. Der zulässige Standort ist in der Planzeichnung durch Symbol festgelegt. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 197,00 m ü NHN nicht überschreiten.
- Fassadenwerbung und Werbeanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- blinkende und bewegliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2272 sind unzulässig.
- Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten.
- Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
- Die beabsichtigten Werbeanlagen sind als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar darzustellen und beizulegen.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8. Niederschlagswasser / Hochwasser

8.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und darf nur gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden. Die Einbindepunkte an das städtische Kanalnetz sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Bauamt der Stadt Kitzingen abzustimmen.

Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,21 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Die durch diese reduzierte Einleitungsmenge erforderliche Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Parkplätze, sowohl von Betriebsstätten, als auch auf öffentlichem Grund oder als Stellplätze im privaten Bereich die den **Flächentypen F1 bis F3 nach DWA-M 153 bzw. Flächen der Kategorie I nach DWA-A 102-2 / DWA-A 138-1 entsprechen** sind, sofern ausreichend versickerungsfähiger Baugrund ansteht, mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestaltet. Hierfür können zum Beispiel wasserdurchlässige Pflastersteine oder Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugensystemen Verwendung finden.

8.2 Überschwemmungsbereich HQ₁₀₀

Der HQ₁₀₀ Überschwemmungsbereich des Main wurde ermittelt und ist im Plan dargestellt. Bauwerke innerhalb dieses Bereiches müssen hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden.

Der rechnerisch ermittelte Hochwasserstand beim HQ₁₀₀ ergibt sich im Plangebiet zu 186,91 m ü. NHN.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HQ₁₀₀ (186,91 m ü. NHN) angepasst sein (optimalerweise an das HW_{extrem}). Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb 186,91 m ü. NHN zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz/Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

Fläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	L_{EK} tags, 06.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} nachts, 22.00 - 06.00 Uhr
SO	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente $L_{EK.zus}$:

Richtungs- sektor	Sektorengrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK.zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	L_{EK} tags, 06.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} nachts, 22.00 - 06.00 Uhr
A	75	139	0	0
B	139	261	9	9
C	261	308	8	8
D	308	333	12	12
E	333	75	2	2

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-584634-N-5511160.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche:
Sondergebiet SO mit $A = 9.413 \text{ m}^2$

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

10. Photovoltaik

Auf mindestens 33 Prozent der für die Installation einer Photovoltaikanlage geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechende Module zu installieren. Auch Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Photovoltaikmindestfläche angerechnet werden.

Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Staatsstraße 2272 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

11. 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.

12. Grünordnung

12.1 Grünordnerische Festsetzungen

12.1.1. Erhaltungsgebot:

Die zu erhaltenden und neu anzulegenden Anpflanzungen und Ansaaten sind ordnungsgemäß in ihrem Wuchs zu fördern und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

12.1.2. Pflanzgebote:

Gehölzauswahl

Es ist folgende Gehölzauswahl bei den Pflanzgebote einzuhalten.

Gehölzauswahlliste Bäume

Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerantere Baumarten 1./2. Wuchsordnung, die in der zum Zeitpunkt der Pflanzung aktuellen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind, z.B.

Acer campestre - Feld-Ahorn (auch Sorten)

Acer platanoides - Spitz-Ahorn'

Alnus spaethii - Purpur-Erle

Carpinus betulus - Hainbuche (auch Säulenformen)

Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus spec. - Eichen, verschiedene Arten und Sorten

Sophora japonica - Schnurbaum

Tilia spec. - Linden, verschiedene Arten und Sorten

Ulmus spec. - Ulmen, verschiedene Arten und Sorten

Zelkova serrata - Zelkove

Gehölzauswahlliste Sträucher

Corylus avellana - Haselnuss

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Crataegus spec. - heimische Weißdorne

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa spec. - heimische Wildrosen

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sonstige Festsetzungen

Bei den Baumstandorten sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Boden sowie 6 m² offene Vegetationsfläche als Baumscheibe herzustellen.

Rasen- und Wiesenflächen sind mit artenreichem Saatgut anzulegen.

Vollzugsfrist der Pflanzgebote

Der Vollzug der festgesetzten Anpflanzungen muss spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn auf öffentlichen Grünflächen sowie 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgen.

12.1.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche externe Ausgleichsfläche

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgende externe **Ausgleichsfläche A1** zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1:

Fl.Nr. 4933 (Gemarkung Kitzingen) - Teilfläche 2.088 m² laut Lageplan

Entwicklungsziel:

- ⇒ Grünland, extensiv und artenreich - 1.295 m²
(entsprechend dem Biotoptyp G212 nach Biotopwertliste BayKompV)
- ⇒ Hecke, mesophil - 793 m²
(entsprechend dem Biotoptyp G112 nach Biotopwertliste BayKompV)

Maßnahmen:

- Anlage mit artenreichem Saatgut von artenreichen Frischwiesen (gebietseigene Herkunft - UG 11) oder Mahdgutübertragung / Heudruschsaat aus geeigneten Grünlandbeständen;
- Anlage der Hecke mit Arten laut Auswahlliste aus gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1), mind. 4-reihig / **Entwicklungsbreite = 8,5 m.**

Pflege und Entwicklung:

- 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme oder Extensivbeweidung. Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

Vollzugsfrist:

Die Ansaat der Ausgleichsflächen muss spätestens zum Beginn des Eingriffs (Baubeginn Sondergebiet) hergestellt sein. Die Anpflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs hergestellt sein.

12.2 Besonderer Artenschutz

Konflikt vermeidende Maßnahmen

Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:

V1: Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb

Hinweis: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche, auch temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs bedarf einer gesonderten Bewertung.

V2: Optimaler Zeitpunkt für Beseitigung und Schnitt von Gehölzen

Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig (Hecken und Gebüsch des Straßenbegleitgrüns).

V3: Baufelddräumung - Gras- und Krautfluren

Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufelddräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.

Eine Baufelddräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4: Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten

Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, **geeignete Vogelschutzmarkierungen wie Streifenmarkierungen oder Punktraster, ...**).

Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

V5: Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich

In der Bau- und Betriebsphase sind im Außenbereich Leuchten zu verwenden, die auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse nur eine geringe Anlockwirkung ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung, 670 – 630 nm, 2.700 – 3.000 Kelvin). Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (insbesondere Gehölzbestände) gerichtet ist. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung gebündelt und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

V6: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben gilt:

Die Planung und Umsetzung der einzelnen festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) ist von einer Fachkraft als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu prüfen, zu betreuen, zu dokumentieren und die erfolgte Umsetzung zu melden. Die damit beauftragten Personen sind der Naturschutzbehörde zu benennen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen für bodenbrütende Vogelarten (insbesondere Rebhuhn) – CEF 1

Um den Teillebensraumverlust für das betroffene Rebhuhn auszugleichen, ist eine extensiv bewirtschaftete Ausgleichsfläche auf trockenem Standort im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 4933, Gmkg. Kitzingen wird dementsprechend die externe Ausgleichsfläche A1 angelegt mit dem Entwicklungsziel eines mäßig extensiven und artenreichen Grünlandes (G212 - BayKompV).

13. Textliche Hinweise

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.
- Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig güteüberwachtes Recycling-Material zu verwenden.

13.4 Beeinträchtigung

Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und /oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

13.5 Grundstücksentwässerung

- Es gilt die städtische Entwässerungssatzung.
- Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
- Den Grundstückseigentümern wird empfohlen Maßnahmen zum Schutz gegen Starkniederschlagsereignisse zu treffen.
- Die Stadt Kitzingen empfiehlt, das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen.

13.6 Grundwasserschutz

- Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

- Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

13.7 Hochwassergefahrenflächen

Die geplante Bebauung liegt im Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Mains (HQ_{100}) sowie innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein seltenes Hochwasser, sog. HQ_{extrem} (Risikogebiet). Die Wassertiefen betragen bis zu 70 cm bei einem HQ_{100} bzw. bis zu 2 m bei einem HQ_{extrem} über dem Urgelände.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende, auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende, Vorkehrungen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13.8 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).

13.9 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.

13.10 Schallimmissionsschutz

Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) liegen die Emissionskontingente (Basis- und Zusatzkontingent) der Sondergebietsfläche im Bereich bzw. über dem Anhaltswert gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung, sodass hier auf den Teilflächen ein im Rahmen gewerblicher Nutzungen weitestgehend uneingeschränkter Betrieb möglich ist.

Die Emissionskontingente (Basis- und Zusatzkontingent) liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) deutlich unterhalb der empfohlenen Anhaltswerte, welche in der DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angegeben werden.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

13.11 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

13.12 Bergrechtliche Belange

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 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

13.13 Drainagen

Sollten im Zuge der Baumaßnahme bereits vorhandene Drainagen beschädigt werden, sind diese durch den Schadensverursacher wieder in Stand zu setzen.

13.14 Sicherung Rettungswege

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

13.15 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