



Bebauungsplan Nr. 47  
„Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße“  
1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### **Begründung**

in der Fassung vom 07.04.2016

## I. Allgemeines

### I.1 Erfordernis der Planänderung

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre den Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ aufgestellt, der am 31.07.1976 in Kraft getreten ist. Damit wurde Planungsrecht für die Grundstücke entlang der ‚Böhmerwaldstraße‘ und ihrer Nebenstraßen geschaffen. Damals wurde dem Plan eingemischtes Bauprogramm zu Grunde gelegt, das aus Geschosswohnungen, Reihen- und Kettenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern bestand. Bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplans in den Folgejahren zeigte sich jedoch, dass genügend Bauplätze für mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Verfügung standen, während die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Baugebiet nicht befriedigt werden konnte.

Daraufhin hat der Kitzinger Stadtrat am 08.06.1978 beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplans „Klettenberg Süd“ aufzuheben und für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der nunmehr 12 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1 bzw. max. 2 Vollgeschossen vorsieht. Dieser Bebauungsplan Nr. 47 „Teilgebiet an der Böhmerwaldstraße“ ist am 15.01.1980 in Kraft getreten.

Es wurde dort ausschließlich ein reines Wohngebiet (gem. § 3 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen spielen dort keine Rolle.

Alle 12 Bauplätze sind mit Wohnhäusern bebaut, der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

Inzwischen liegen dem Stadtbauamt erste Bauanträge vor, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielen. Diese betreffen derzeit den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder die Errichtung von Gauben u.ä. Um auch künftig Nachverdichtungs- und kleinere Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, soll der Bebauungsplan vor allem in bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Punkten aktualisiert werden.

Zum einen war die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nur unbestimmt geregelt worden (Einschrieb I/II), ein Hanggeschoss ist nur zulässig bei entsprechend natürlichem Geländeverlauf. Ab wann ein Hanggeschoss in diesem Fall auch ein Vollgeschoss ist, wurde nicht näher bestimmt. Gleichzeitig wurden aber auch keine Bauhöhen für die Gebäude festgesetzt. Des Weiteren ist die sowohl die Dachform (Satteldach) als auch das erlaubte Spektrum der Dachneigungen ( $30^\circ \pm 5^\circ$ ) sehr eingeschränkt und bietet den Bauherren wenig Flexibilität. Zeitgemäße Wohnansprüche, auch unter energetischen Optimierungsaspekten, sind dadurch vielfach nicht mehr möglich.

Dies soll nunmehr verändert und der Bebauungsplan insoweit modernen

Ansprüchen angepasst werden.

Aus diesen Gründen ergibt sich also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

## **I.2 Ziele und Zweck der Planänderung**

Um die Erweiterungswünsche – und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßes Bauen – in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Festgesetzt werden künftig nur noch die Art der zulässigen Nutzung (reines Wohngebiet), ein maximaler Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung (hier: talseitige Wandhöhe), die überbaubaren Flächen und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte örtliche Gestaltungsvorschriften.

Ziel der Planänderung ist eine Vereinfachung und zugleich auch Klarstellung bisheriger Festsetzungen, um eine „saubere“ planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu haben. Nachverdichtungspotenziale und Umbaumaßnahmen sollen so eingeräumt werden, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen und dennoch die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Ferner erfolgt mit der Planänderung eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990).

## **I.3 Verfahrensart zur Planänderung**

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Dies ist zulässig, weil sich mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzungen bleibt weiterhin festgesetzt. Da das Gebiet vollständig bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan auch erfüllt wurde, besteht kein Erfordernis, den künftigen Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf Art und Maß der Bebauung wesentlich zu verändern. Vielmehr werden klarstellende Regelungen getroffen, die dennoch Erweiterungsspielräume gewähren.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten wird als wesentliches Zulässigkeitskriterium hier ebenfalls nicht verletzt, da der Geltungsbereich nicht erweitert wird und es sich um eine vollständig überplante Fläche bzw. bereits bebautes Gebiet handelt.

## **I.4 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Das Plangebiet der 1. Änderung im Kitzinger Stadtteil Siedlung wird an seiner Nordseite begrenzt von der ‚Böhmerwaldstraße‘, nach Osten von der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 5878/23, südlich von einem Feldweg mit der

Flurstücks Nr. 536 und im Westen durch die von der ‚Böhmerwaldstraße‘ abzweigende Stichstraße mit der Flurstücks Nr. 6130.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke: 6126, 6126/1, 6126/2, 6126/3, 6126/4, 6126/5, 6126/6, 6127, 6128, 6128/1, 6129, 6129/1, 5878/23.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.430 m<sup>2</sup> (~1,04 ha).

Die überplante Fläche fällt nach Norden zur Böhmerwaldstraße hin leicht ab. Die Höhenlage der Grundstücke erstreckt sich von ca. 225 m ü.NN. bis auf ca. 235 m ü.NN.

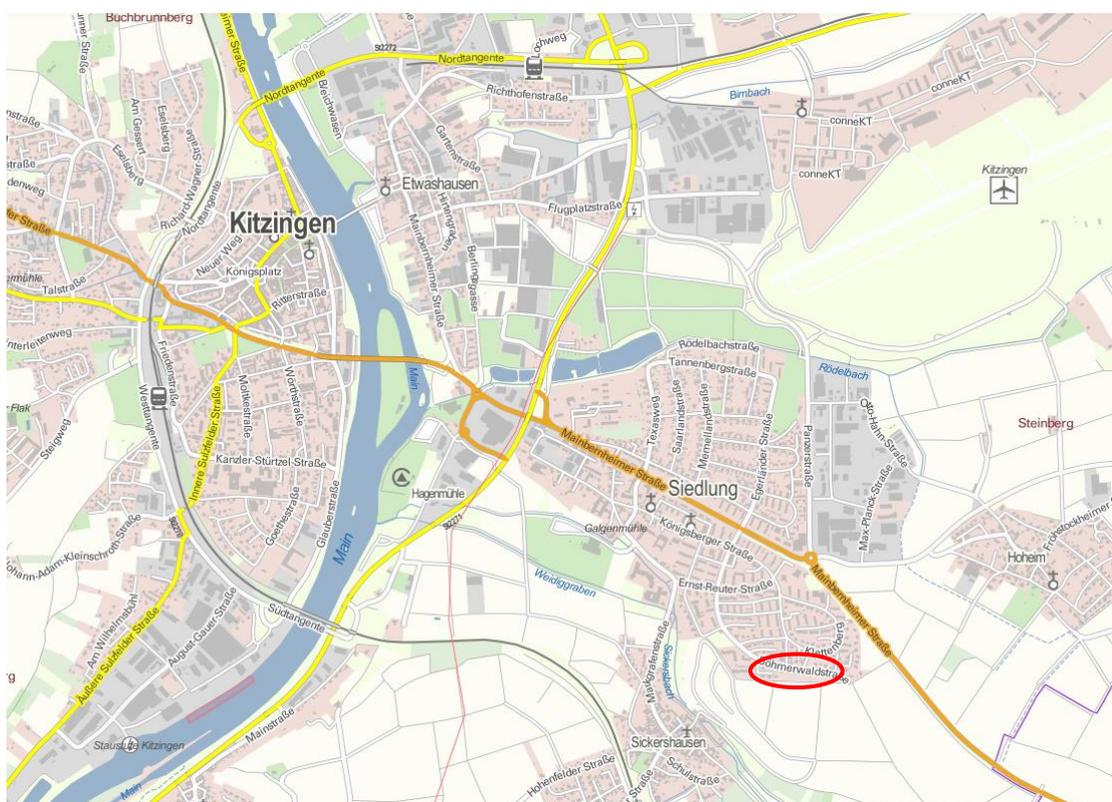


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, 2016)

## I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privater Hand. Öffentliche Fläche ist lediglich die bestehende Verkehrsfläche mit der Flurstücks Nr. 6126.

## I.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt genehmigt am 28.10.2015) ist der Geltungsbereich als W-Fläche (Wohngebiet) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und folgt somit dem Entwicklungsge-

bot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

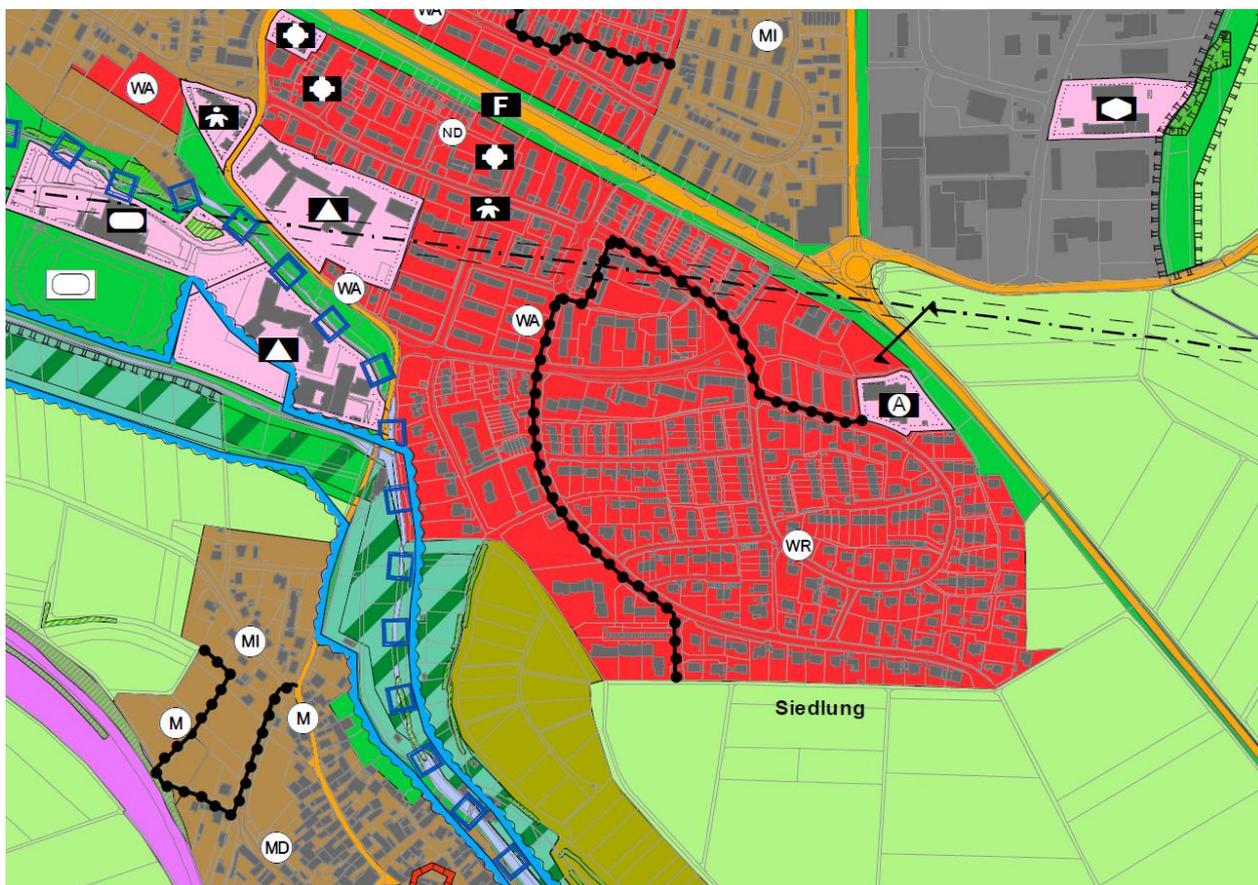


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Änderung, 2015)

## II. Belange der Natur, der Landschaft und der Umwelt

Obwohl die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, sind die Belange von Natur, der Landschaft und der Umwelt stets abwägungsrelevante Themen und daher zu berücksichtigen.

Naturräumlich gehört das Plangebiet der Einheit „Steigerwaldvorland“ (137 A) an, die sich zwischen dem Maintal und dem Steigerwald als flachwellige Ebene erstreckt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Naturraums „Steigerwaldvorland“, angrenzend an den Naturraum der Maintalhänge (133-B).

Klimatisch ist der westliche Teil des „Steigerwaldvorlandes“ eines der trockensten und sommerwärmsten Gebiete in Bayern. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt im Norden des Naturraums etwa 540 mm, im Osten etwa 730 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur ca. 8°C. Vor allem die südlich angrenzenden freien Ackerlandflächen übernehmen für das Siedlungsgebiet eine nicht unbedeutende Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die vorhandenen Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung. Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Als geologische Schicht steht der Untere Keuper mit seinen sandig-tonig-kalkigen Schichten an. Als Bodenart ist schwerer Lehm (LT5V 46/44) vorhanden. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als mittel bewertet. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist gering. Als Bodentyp ist Pararendzina, flachgründig auf kalk- und sandkornreichem Gestein vorhanden.

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet. Strukturelle Voraussetzungen für Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht gegeben und auch bislang nicht bekannt.

Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne siedlungsgebundene Vogelarten potenziell im Gebiet vorkommen.

Lebensraumstrukturen für die geschützte Art der Zauneidechse sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Haustiere und die nahezu vollständig bebauten Flächen nicht gegeben.

Mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Erhebliche Störwirkungen für (potentielle) Artvorkommen durch die geplante bauliche Nutzung sind aufgrund

- des Fehlens von Fledermausquartieren im Planungsgebiet,
- nicht vorhandener geeigneter Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse,
- erheblicher Vorbelastung durch hohe Nutzungsfrequenz innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs durch Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Fußgänger, Haustiere sowie die teils intensive Nutzung der Hausgärten zu Erholungs- und Aufenthaltszwecken,
- des Erhalts vermutlich bevorzugter Lebensräume in der freien Landschaft (struktureiche Lebensräume im Maintal sowie im Sickertal)

nicht zu erwarten.

In den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird besonders darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, oder bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar, durchgeführt werden dürfen.

Behutsame Pflegeschnitte in Hausgärten sind während der Sommermonate zulässig.

Standardmäßig finden nach Stand der Technik im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen Ver-

wendung.

Somit können **Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote** des § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, entstehen also mit der 1. Planänderung hier keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft; somit wird auch kein zusätzlicher Ausgleich für bereits bestehendes Planungsrecht erforderlich.

### **III. Inhalt der Planänderung**

#### **III.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Art der baulichen Nutzung bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten: Für den gesamten Planbereich wird weiterhin ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dort sind nur Wohngebäude sowie Anlagen, die der Kindebetreuung dienen, zulässig. Damit soll der Charakter eines kompromisslos reinen Wohngebiets auch weiterhin erhalten und unterstrichen werden.

#### **III.2 Sonstige städtebauliche Festsetzungen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, um die städtebauliche Ordnung weiterhin zu steuern und dem Baugebiet geordnete Strukturen zu geben.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten bzw. die Baukörperlänge darf max. 50 m betragen.

Die maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl entspricht den Höchstwerten nach der Baunutzungsverordnung für ein reines Wohngebiet und ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie gelten jeweils für den gesamten Planbereich.

Als einziges Maß für die Bestimmung der baulichen Höhen wird eine talseitige Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt hier 6,0 m. Dies wird erforderlich, da nur durch Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (hier: 2 Vollgeschosse) keine Gebäudehöhen definiert werden. Gleichzeitig ist damit eine Aufstockung bei Ausbau oder Umbau des Dachgeschosses mit einem Kniestock möglich, ohne dass dadurch i.d.R. ein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den jeweiligen Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig in dem jeweils auf Grund der Nutzung erforderlichen Umfang. Die zulässige Grundflächenzahl darf um 50 v.H. durch die Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze überschritten

werden. Die zulässigen Maximalwerte der GRZ und GFZ orientieren sich an § 17 BauNVO entsprechend der Ausweisung eines reinen Wohngebiets.

### **III.3 Verkehrsanlagen, ruhender Verkehr**

Auf Grund der Planänderung ergibt sich keine Änderung an den bestehenden Verkehrsanlagen. Die verkehrliche Haupteinschließung im Plangebiet erfolgt nach wie vor über die ‚Böhmerwaldstraße‘, welche sich in eine Nebenstraße bzw. einen Stichweg (Flst. Nr. 6126) verzweigt und somit alle Grundstücke ausreichend erschließt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Bestehende Parkplätze im öffentlichen Raum bleiben unverändert.

### **III.4 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet der 1. Änderung ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die Netze sind ausreichend dimensioniert, auch speziell im Hinblick auf die notwendige Löschwasserversorgung von max. 48 m<sup>3</sup>/h (Netzkapazität). Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Der Hauptkanal verläuft in der ‚Böhmerwaldstraße‘ und in der nach Süden abzweigenden Stichstraße (Flst. Nr. 6130).

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser werden in diese gemeindliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks möglichst zurückzuhalten und verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten bzw. vor Ort zu versickern.

### **III.5 Grünordnung**

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen innerhalb des Baugebietes werden Empfehlungen zur Bepflanzung mit Laubbaum-/Obstbaumhochstämmen und Hecken hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Hilfestellung für die Pflanzenverwendung befindet sich in den textlichen Hinweisen außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Eine art- und fachgerechte Bepflanzung gewährleistet weiterhin eine anspruchsvolle Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes bzw. der einzelnen Grundstücke, insbesondere entlang des Südrands zur freien Landschaft hin. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Entlang der südlichen Grundstücke, an die sich die freie Landschaft anschließt, wird ein Pflanzgebot aufgenommen. Demnach sind dort nach Möglichkeit geschlossene Heckenstrukturen, min. 2-reihig, als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Für die bestehenden Grundstücke, die mit Wohnhäusern bebaut sind, wurden ferner Festsetzungen insoweit getroffen, als dass entfallene Gehölze artgerecht nachzupflanzen sind. Auf den Erhalt der Grünstrukturen ist entsprechend auch von privater Hand Wert zu legen. Es tragen grünordnerische Maßnahmen stets zu einer Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen und der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel im öffentlichen Straßenraum als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **IV. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 6 i.V.m. Art. 81 BayBO) zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücke**

Im erforderlichen Umfang werden auch in der 1. Planänderung weiterhin ortsgestalterische Festsetzungen getroffen. Diese zielen im Wesentlichen auf die zulässigen Dachformen ab, welche sowohl im Plangebiet als typisch zu betrachten sind, als auch sonst aus städtebaulicher Sicht allgemein unbedenklich erscheinen. Damit in Verbindung stehen auch Vorgaben für Dachaufbauten. Analog zur Umgebung sind beispielsweise Gauben ab 30° Dachneigung zulässig. Bestehende Dachgeschosse können somit nun zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Im Plangebiet sind künftig alle geneigten Dachformen, ausgenommen gewölbte Dächer, wie Tonnendächer, zulässig. Dabei ist jedoch eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten. Bei Satteldächern, versetzten Pultdächern und den Varianten von Walmdächern sind beiderseits des Firstes gleiche Dachneigungen einzuhalten, um „schiefe“ Dachformen zu vermeiden.

Schließlich wird im Hinblick auf die optische Wirkung von Einfriedungen insoweit Einfluss genommen, dass geschlossene Mauern als Grundstücksumgrenzung generell ausgeschlossen werden. Dagegen sind

Umfriedungen mit Zäunen aus Holz oder Metall möglich, speziell Maschendrahtzäune sind aus optischen Gründen mit Hecken zu hinterpflanzen.

#### **IV. Umweltverträglichkeit**

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

#### **V. Auswirkungen der Planänderung**

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung entstehen keine Auswirkungen durch diese 1. Planänderung. Insbesondere die bestehenden Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

#### **VI. Flächenbilanz**

Reines Wohngebiet	10.080 qm
Verkehrsflächen	350 qm
<b>SUMME</b>	<b>10.430 qm</b>