



**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“
der Stadt Kitzingen
in der Fassung der 2. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

vom 22.01.2015

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- I.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- I.3 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- I.4 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174
- I.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012

Auf Grund dieser 2. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich in der Fassung vom 30.09.2014 wie folgt geändert:

II. Planungsrechtlicher Teil

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

II.1.1 Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7-9 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Wesentlich störende Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ nur die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Sie wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante.

Firsthöhe (FH):

max. 10,0 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schutzstreifen entlang der Fernwasserleitung

Im Schutzstreifen der Fernwasserleitung mit einer Breite von 6,00 m, der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden sowie Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

II.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern dem keine wirtschaftlichen Aspekte entgegenstehen.

II.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, gem. Ziff. II.12 und Ziff. V zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Eingrünung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücke nach Süden zur freien Feldflur hin (siehe auch Ziff. II.12). Die private Grünfläche soll der Anpflanzung standortheimischer Sträucher und damit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen.

Die Anpflanzung von sog. Thujahecken oder anderen fremdländischen Ge-

hölzen sowie Nadelgehölzen ist ausdrücklich nicht zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. In Hausgärten sind im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

II.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von Bepflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

Eine Überbauung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Inhabers des Leitungsrechts zulässig.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Eingriffs-/ Ausgleichskompensierung

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen, für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken Flst .Nrn. 95/1, 95/2, 96 (Teilbereich) und 97 (Teilbereich) ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken sowie an anderer Stelle im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Erschließungsstreifen auf Grundstück Flst. Nr. 95) durchzuführen.

Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende grüngestalterische Festsetzungen:

- Gestaltung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Eingrünung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücke nach Süden zur freien Feldflur hin. Die private Grünfläche soll der Anpflanzung standortheimischer Sträucher gem. Pflanzliste (Ziff. V) und damit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen.
- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und

Strauchgehölzen gem. Pflanzliste (Ziff. V). Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücken zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot von einem Baum pro 300 qm angerechnet werden. Mind. 10% der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Grundstücksflächen, die nicht als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind, sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.

- Anpflanzung standortheimischer Sträucher und Einzelbäume gem. Pflanzliste (Ziff. V) auf dem westlich an die Grundstücke Flst. Nrn. 95/1 und 95/2 angrenzenden, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Grundstück Flst. Nr. 95, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist.

Vorhandene Grünstrukturen auf den im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücken sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sofern einzelne Grünstrukturen aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Grünstrukturen gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu ersetzen.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

II.13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Nr. II.12 innerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Dachform

Zugelassen sind Sattel- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.

III.1.2 Dachneigung

Im Dorfgebiet wird die Dachneigung für Hauptgebäude auf 25 – 45° festgesetzt.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, frei gewählt werden.

III.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

Dachaufbauten einschließlich Zwerchgiebel sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der seitliche Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

III.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien in roten bis braunen Farbtönen einzudecken.

Ausnahme: Dachteilflächen für Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

III.2 Dachgestaltung von Garagen

Beträgt bei Carports und Garagen die Dachneigung $\geq 15^\circ$, sind diese Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke sind bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen ab geplantem Gelände, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflaster-

tersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.5 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb des Dorfgebietes sowie der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

III.7 Geländeänderungen

Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Aufschüttungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1.1 Abwasserbeseitigung

Zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, TRENGW) zu beachten.

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.

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

IV.1.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Abteilung für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserstraße 4, 97318 Kitzingen, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.1.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Hinweise zu beachten:

- Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelibtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalschutz, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951-4095-0, Fax 0951-4095-30, oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen) ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde jeglicher Art zu Tage treten. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die An-

zeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Die Behörde ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.3 Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Immissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Geruch), witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Immissionen sind zu dulden.

IV.4 Ehemaliger Bergbau

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Bereich der Stadt Kitzingen früher reger Kalksteinbergbau um ging. Das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (altes Grubenholz, künstliche Hohlräume, Mauerungen etc.) zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern (Regierung von Oberfranken, Postfach 110 165, 95420 Bayreuth, Tel. 0921 604-0) zu verständigen.

Vorsorglich weist das Bergamt darauf hin, dass das geplante Vorhaben innerhalb des Bewilligungsfeldes „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole liegt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

V. Pflanzliste

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:

I. Wuchsklasse (10-25m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15m) für Gehölzpflanzungen und private Grundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel

Obstgehölze

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Anpflanzungen:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rubus idaeus	Himbeere

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune:Selbstklimmend

Hedera helix

Efeu

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis in Arten und Sorten

Waldrebe

Humulus lupulus

Hopfen

Lonicera in Arten und Sorten

Geissblatt

Polygonum aubertii

Knöterich

Rosa in Arten und Sorten

Kletterrose

Wisteria sinensis

Blauregen

Ausgefertigt:

Kitzingen, den2015

(Siegel)

Siegfried Müller
Oberbürgermeister