



## STADT KITZINGEN | NR. 71 „AM WILHELMSBÜHL“

1. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Kitzingen

Festsetzungen

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 25.07.2019

Entwurf: 19.03.2020

Satzungsfassung: 24.09.2020

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG



Gudrun Rensch  
Landschaftsarchitektin bdlb, Stadtplanerin

Kerstin Martin  
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	18

## 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 Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in öffentlicher Sitzung am 24.09.2020 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

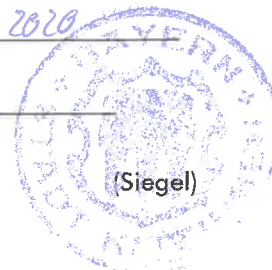
### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom 24.09.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 24.09.2020 beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ (Fassung vom 16.09.1997, rechtsverbindlich seit 23.12.1997) durch die hier festgesetzten Inhalte ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte vollständig.

Stadt Kitzingen, den 17.12.2020

  
Stefan Güntner  
Oberbürgermeister



## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1-5) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2 Im WA 2 ist der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe und die talseitige Wandhöhe die mittlere natürliche Geländehöhe (maßgebliches Bestandsaufmaß von IB Röschert, 2014) bezogen auf die Gebäudelänge des Hauptgebäudes der talseitigen Gebäudewand. Der untere Bezugspunkt für die hangseitige Wandhöhe ist im WA 2 das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden hangseitigen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

2.3 Im WA 3 ist der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe und die talseitige Wandhöhe das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden talseitigen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze). Der untere Bezugspunkt für die hangseitige Wandhöhe ist im WA 3 die mittlere natürliche Geländehöhe (maßgebliches Bestandsaufmaß von IB Röschert, 2014) bezogen auf die Gebäudelänge des Hauptgebäudes der hangseitigen Gebäudewand.

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

2.5 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Gebäu-

deoberkante (z. B. First, Oberkante Attika).

2.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind bei Doppelhäusern die beiden Haushälften einheitlich zu gestalten (z.B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, außerhalb der Baugrenzen, in einem Abstand von min. 3 m von der Straßengrenze, bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

3.6 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) ist zwischen Grundstücksgrenze und Garagen bzw. Carports im Bereich der Garagen- und Carportzufahrt ein Stauraum von mindestens 3 m herzustellen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

3.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird abweichend von den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997 eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO und eine zulässige Bebauung nur mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus gelten im allgemeinen Wohngebiet WA 5 weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je

Doppelhaushälfte zulässig.

## 5. Sichtdreiecke

5.1 Die Flächen der Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen freizuhalten (Bezugshöhe = OK Fahrbahn).

## 6. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

6.1 Das im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.

6.2 Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhaltende Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 8 m<sup>3</sup>, für Baugrundstücke bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 10 m<sup>3</sup>, für Baugrundstücke bis 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 12 m<sup>3</sup> und für Baugrundstücke bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 14 m<sup>3</sup> (Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m<sup>3</sup> aufzurunden).

6.3 Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht 1 enthält das Recht für die JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG auf den hierfür festgesetzten Flächen einen unterirdischen Kanal anzulegen und zu betreiben. 1,5 m beiderseits des Kanals sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Kanal beeinträchtigen können, unzulässig.

6.4 Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht 2 enthält das Recht für die LKW Kitzingen auf den hierfür festgesetzten Flächen einen unterirdischen Kanal anzulegen und zu betreiben. 1,5 m beiderseits des Kanals sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Kanal beeinträchtigen können, unzulässig.

6.5 Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Ver-

und Entsorgungsanlagen wird die Zweckbestimmung für Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung von Strom - Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

6.6 Durch die JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG ist ein Entwässerungsgraben (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, s. Planzeichnung) zur Ableitung des Oberflächenwassers von an das Plangebiet angrenzenden Flächen anzulegen.

6.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

## 7. Immissionsschutz

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sind die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Die Grundrissaufteilung ist so zu gestalten, dass sich Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nur an von Bahnlinie und Staatsstraße lärmabgewandten Fassaden-seiten (= Süden/Westen) befinden. Alternativ sind schutzbedürftige Räume (wie bspw. Räume mit Schlaffunktion, Ruheräume) mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 2 der Begründung).

7.2 Für die Außenbauteile der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sind die Anforderungen gem. DIN 4109 einzuhalten.

7.3 Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen.

7.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

## 8. Grünordnung

8.1 Pflanzgebote in den privaten und öffentlichen Grünflächen:

- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und



dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist wie durch die Planzeichnung festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden sind Laub- oder Obstbaumhochstämme einzeln oder in Baumgruppen und Hecken ohne Standortbindung zur randlichen Eingrünung des Wohngebiets zu pflanzen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.
- Die strukturreichen Randbereiche (Hecken) sind wie planlich festgesetzt zu erhalten, stellenweise fachgerecht auszulichten und zu unterhalten.

#### 8.2 Pflanzgebote im allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4)

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- Entlang des öffentlichen Straßenraums (Planstraße) ist je Baugrundstück im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (vgl. zeichnerische Festsetzung) ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum zu pflanzen; der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen (s. C. Textliche Hinweise, Hinweise zur Pflanzenverwendung - Straßenraumgestaltung).
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 3 m x 2 m x 2 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren oder Überfahren zu schützen.
- Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
  - Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offen-

porigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Die strukturreichen Randbereiche (Hecken) sind wie planlich festgesetzt zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.3 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind heimische standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Einzelpflanzung, entlang des Straßenraums)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
  - Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

8.4 Der Entwässerungsgraben ist mit einer autochthonen Saatgutmischung aus Wildkräutern und Hochstauden zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft naturnah zu unterhalten (siehe Hinweise zur Pflanzverwendung unter Punkt 5.3 der textlichen Hinweise).

Die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Grabens ist nicht zulässig.

Die Pflege zum Schutz des Entwässerungsgraben obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Entwässe-

rungsgraben ist zweimal jährlich ab Juni zu mähen mit Mähgutabfuhr.

Pestizideinsatz und Düngung sind unzulässig.

Bauliche Anlagen, Einfriedungen in der gekennzeichneten Fläche des Entwässerungsgrabens sind nicht zulässig.

8.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, innerhalb des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) aus dem Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

- A 1 (181 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 300 %, d. h. 544 m<sup>2</sup>); Teilfläche der Fläche M11; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
  - Entwicklung von Silbergrasrasen nach Ausbau von Schotter-Asphalt und einmaligem Sandauftrag
- A 2 (2.040 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 100 %, d. h. 2.040 m<sup>2</sup>); Teilfläche 12 der Maßnahmenfläche M3; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
  - Entwicklung von relativ magerem Grünland / Magerweide zu Sandmagerrasen
  - Entfernung der Verfilzung, mehrmaliger Sandauftrag, extensive Beweidung
- A 3 (1.729 m<sup>2</sup> und 1.647 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 200 %, d. h. 6.752 m<sup>2</sup>); Teilflächen 16b und 17 der Maßnahmenfläche M4; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
  - Aufwertung von Grünland zu seggen- und binsenreichen Nasswiesen

- Vernässung durch Absenkung des Geländes um bis zu ca. 50 cm, extensive Beweidung
  - A 4 (32 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 200 %, d. h. 64 m<sup>2</sup>); Teilfläche 1 der Maßnahmenfläche M8; als Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
    - Entwicklung einer Wiesenbrache zu Sandmagerrasen
    - Oberbodenabtrag, Sandauftrag (ca. 40 cm), extensive Beweidung
- 9.2 Die festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 bis A4 sind auf der Basis des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 durchzuführen. Dieses Konzept kann im Stadtbauamt Kitzingen, Schulhof 2 eingesehen werden.
- 9.3 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche A1 bis A 4 obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).
- 9.4 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 9.5 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- 9.6 Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG sind folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG durch geeignetes Fachpersonal vor Baufeldräumung/Baubeginn durchzuführen:
- Erhalt der strukturreichen Randbereiche (Hecken) (vgl. Ziff.8.1 und 8.2)
  - A 5 CEF: Anlage von 2 Mulden mit grabbarem, sandigem Material und Stein- oder Totholzhaufen jeweils mit einer Mindestgröße von 2 - 3 m<sup>3</sup>, fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der öffentlichen Grünfläche im Süden. Die Steinhaufen sind aus unterschiedlichen Korngrößen mit einer max. Korngröße von 400 mm zu schütten (vgl. Karch 2011, siehe Begründung, Anlage 5).

- A 6 CEF: Installation von Nisthilfen für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (2 Meisenhöhlen, Halbhöhlen- oder Starenhöhle) sowie Fledermausarten (2 Flachkästen) an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches am nördlichen Rand (Lage siehe Bebauungsplan)
- A 7 CEF: Bei Fällung sind Stamm- bzw. Astabschnitte mit Höhlen sind zu bergen (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und lagegerecht an Baum innerhalb des Geltungsbereiches am nördlichen Rand (Lage siehe Bebauungsplan) aufzuhängen

#### 9.7 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Beseitigung von Gehölzen (ohne Rodung von Wurzelstöcken) ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Gehölzbeseitigungen sind durch fachkundiges Personal zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Abschieben von Oberboden ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar, bzw. nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen.
- Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis August) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.
- Der Abriss von Nebengebäuden (Gartenhaus, Schuppen ohne Entfernung der Bodenplatte) ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb einer potentiellen Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier durch Fledermäuse, in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes hat ein Abriss nur zu erfolgen sofern von fachkundigem Personal ausgeschlossen werden kann, dass das Gebäude von Vögeln oder Fledermäusen genutzt wird.
- Abrissarbeiten im Zeitraum von März bis Oktober haben mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die ggf. nötige Maßnahmen (Verschließen von

Zugängen) veranlasst.

- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes vor Baubeginn um das Baufeld zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld und um das Verlassen Richtung Ausgleichsfläche zu ermöglichen.
- Vergrämen der Zauneidechsen durch Abräumen des Baufeldes im Zeitraum November bis März (Winterhalbjahr vor Baubeginn); dabei sind Eingriffe in den Boden und in andere potenzielle Überwinterungshabitate (z.B. Wurzelstöcke, Bodenplatte) zu unterlassen; sie dürfen nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen April/Mai und Ende September erfolgen.
- Kurzhalten des Aufwuchses vor Baubeginn im Baufeld durch regelmäßige Mahd alle 4 - 6 Wochen ab März.
- Kontrolle auf Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich vor Baubeginn und gegebenenfalls Versetzen in den angrenzenden Ersatzlebensraum
- Baumstämme mit Mulm sind in die neu anzulegenden Zauneidechsenhabitate A 5 CEF zu integrieren
- Kontrolle auf weitere Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich und gegebenenfalls Umsetzen in den angrenzenden Ersatzlebensraum (April-Mai)
- Ausbringen von drei Haselmauskästen in den zu erhaltenden Hecken im Norden
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung bei sämtlichen Artenschutzmaßnahmen

## 10. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO

### 10.1 Abstandsflächen

- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

### 10.2 Dächer

- Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach / versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° oder als Walmdach / Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° oder als Flachdach auszuführen.
- Abweichend davon ist im WA 1 zusätzlich die Ausführung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Ga-

ragen und Carports als Satteldach / versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

- Für untergeordnete Bauteile sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4) darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.

### 10.3 Materialien und Farben

- Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- Für untergeordnete Bauteile, wie Anbauten, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Materialien und Farben zulässig.
- Die Garagen sind den dazugehörigen Wohngebäuden in Außenmaterial, Gestaltung und Farbgebung anzupassen.
- Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer bis einschließlich 10° DN sind zu begrünen.
- Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

### 10.4 Dachaufbauten

- Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst des Daches liegen.
- Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.
- Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens Zweidrittel der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
- Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m sowie max. ein Drittel der Gebäudebreite betragen.

### 10.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig.

### 10.6 Notwendige Stellplätze

- Auf jedem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet

WA 1-4 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### 10.7 Geländeänderungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig (maßgebliches Bestandsaufmaß von IB Röscher, 2014).
- Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), zu begrünenden Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

#### 10.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.
- Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

#### 10.9 Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum sind als Holz- oder Metall-Zaun oder in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedungen zwischen den Einzelgrundstücken sind außerdem als dicht vor- oder hinterpflanzter Maschendrahtzaun (Laubsträucher, keine Thujahecken) zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedung zwischen den Einzelgrundstücken beträgt max. 1,50 m, zum öffentlichen Raum max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das geplante Geländeniveau an der Grundstücksgrenze. Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern oder Gabionen nach Ziff. 10.7 sind auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von zusammen max. 2 m Höhe, bezogen auf das bestehende Geländeniveau an der Grundstücksgrenze zulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

#### 10.10 Für die Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel



(Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

10.11 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelten abweichend von den obigen Festsetzungen unter Punkt 10 weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 16.09.1997.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 1.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 1.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV/DVWK-Merkblätter, insbesondere DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117, NWFreiV, TRENKW, TREN OG).
- 1.3 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:
  - W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
  - W 331 „Hydrantenrichtlinien“
  - W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“
  - W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“
- 1.4 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.
- 1.5 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann (z. B. erhöhte Lichtschächte) sowie bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

### 2. Brandschutz

- 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.

2.2 Die Installation von Feuerwehrschaaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie die Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Siehe auch: [https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz\\_DRUCK\\_24\\_02\\_2011.pdf](https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf).

### 3. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung

3.1 Da im Plangebiet witterungsabhängig mit Sickerwasser zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

3.2 Gemäß des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Pe-Terra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 16.02.2018 ist im Baugebiet oberflächennah mit Böden geringer Tragfähigkeit zu rechnen, weshalb bei der Ausführung von Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen bodenverbessernde Maßnahmen oder Bodenaustausch umzusetzen sind.

### 4. Bepflanzung

4.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 (FGSV 939); Vorgaben und Vorschriften des VDE).

4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

### 5. Hinweise zur Pflanzenverwendung

5.1 Für die Straßenraumgestaltung wird die Verwendung von kleinkronigen oder säulenartigen Sorten empfohlen, wie z. B.

Roskastanie	Aesculus carnea (nicht-fruchtend, rotblühend)
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“

Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill“
Zierkirsche	Prunus x hillieri „Spire“
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Rotdorn	Crataegus monogyna „Paul's Scarlett“
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei“
Winterlinde i. Sorten	Tilia cordata z.B. „Rancho“
Spitzahorn i. Sorten	Acer platanoides z. B. „Columnare“, „Emerald Queen“, „Cleveland“
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“ o. a. kleinkronige oder säulenartige Sorten

5.2 Für die privaten und öffentlichen Grünflächen und die privaten Grundstücksflächen sowie für Pflanzungen in der freien Landschaft wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, ortstypischer Obstsorten empfohlen, z. B.:

- Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere
- Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Holunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen
- Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten, z. B. Apfel (z. B. Jakob Fischer, Roter Boskop), Birne (z. B. Köstliche aus Charneu, Prinzessin Mariane), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

5.3 Empfehlung für die Ansaat im Bereich des Entwässerungsgrabens:

- Autochthones Saatgut, z. B. Regiosaatgut, Kombination von Ufermischung und Feuchtwiesenmischung (Herkunftsregion 11 - Südwestdeutsches Bergland)

## 6. Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).
- 6.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

## 7. Boden- und Grundwasserschutz

- 7.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen (siehe hierzu auch: Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial, Vermeidung - Verwertung - Beseitigung; Stand: 04/2016).
- 7.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 7.3 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades 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.
- 7.4 Geländeauffüllungen sind nur mit Bodenmaterial zulässig, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet, was gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen ist.

## 8. Denkmalschutz

- 8.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen 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).

## 9. Kampfmittel

9.1 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.

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

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

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/kampfmittelbeseitigung/index.php>.

## 10. Immissionsschutz

10.1 Durch die Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es, besonders während der Erntezeit, zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen und nachts. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

10.2 Gemäß Anmerkung des Beiblatts der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

10.3 Die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970, Beilage zum Bundesanzei-

ger Nr. 160, sind zu berücksichtigen.

## 11. Bergrechtliche Belange

- 11.1 Früherer Bergbau im Bereich des Planungsgebiets ist nicht bekannt. Werden jedoch bei Baumaßnahmen unerwartet bergbauliche Relikte angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- 11.2 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung 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 Teufe von 90 m zulässig.

