



**Satzung der Stadt Kitzingen  
zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets  
im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
für den Bereich „Südlich der Kraußstraße“, Flst. Nr. 407, 408 und 409,  
in Kitzingen-Hohenfeld  
(„Einbeziehungssatzung“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

**vom 15.10.2014**

## **Rechtsgrundlagen**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nrn.1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) i.V.m. Art. 23 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796) erlässt die Große Kreisstadt Kitzingen folgende Satzung:

### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Kitzinger Ortsteil Hohenfeld werden mit dieser Satzung festgelegt.

### **§ 2 Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Südlich der Kraußstraße“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

- Flurstück Nr. 407
- Flurstück Nr. 408
- Flurstück Nr. 409

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Südlich der Kraußstraße“ sind im Lageplan vom 15.10.2014 (Anlage 1) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauGB wird ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):  
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ):  
Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,4 betragen.

Traufhöhe (TH):  
max. 5,80 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

## 3. Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 15.10.2014 festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen in „Meter ü. N.N“. Die EFH wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zur Festlegung der EFH sind den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseiten aufgenommene Geländeschnitte/Ansichten beizufügen. Bestehende Nachbargebäude zu diesen Gebäudeaußenseiten sind darzustellen.

## **§ 5 Grüngestalterische Festsetzungen und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Teilbereichen der Flst. Nrn. 407, 408 und 409 ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken (im Geltungsbereich der Satzung gelegene und hieran anschließende rückwärtige Grundstücksbereiche) durchzuführen.

Zur Begrünung auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen ist eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Flächen durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere

die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen vorzusehen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot von einem Baum pro 300 qm angerechnet werden. Mind. 5% der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume vorzusehen, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist. Der im Geltungsbereich der Satzung gelegene Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 409 ist nach Osten und Süden zur freien Landschaft hin durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume einzugrünen.

Vorhandene Grünstrukturen auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen 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.

## **§ 6 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

### 1. Dachgestaltung

#### a) Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25 und höchstens 45° auszubilden.

Abweichend hiervon sind einhüftige Dachformen (Pulldächer) mit einer Dachneigung von 10 bis 20° ebenfalls zulässig.

Dachaufbauten sind bis höchstens 2/3 der Trauflänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Unzulässig sind Dacheinschnitte.

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Bei Pultdächern sind abweichend hiervon auch Blecheindeckungen in Grautönen (z.B. Titanzink) erlaubt.  
Zulässig sind auch Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen in und auf Dachflächen, wobei diese eine einheitliche Neigung aufweisen müssen.

#### b) Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen bzw. Carports mit flach geneigten Dächern (0 bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Beträgt die Dachneigung  $\geq 15^\circ$ , sind die Dächer so einzudecken, dass die Dachart in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Von der Dachneigung des Hauptgebäudes darf in diesem Fall abgewichen werden. Ausgenommen hinsichtlich Dachmaterials sind Wintergärten, hier ist eine Glaseindeckung zulässig.

## 2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Haupt- und Garagengebäude sind als verputzte Fassaden auszubilden. Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Für Wandanstriche sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

## 4. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, dass zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° Neigung entsteht.

Es wird empfohlen, bei größeren Niveauunterschieden das Gelände zu terrassieren.

## 5. Einfriedungen

Die Grundstücke dürfen bis max. 1,30 m über geplantem Gelände eingefriedet werden. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Als Einfriedungsmaterial sind nur Zäune aus Metall oder Holz ohne Sockel zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

#### 6. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

#### 7. Sonstige örtliche Bauvorschriften

Je Gebäude ist nur 1 Antenne zulässig.

### **§ 7 Nachrichtlich übernommene Hinweise**

#### 1. Regenwasser, Schmutzwasser

Hinweis: Für die Flurstücke Nr. 407 und 408 ist jeweils ein Kanalhausanschluss zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers vorhanden. Das Flurstück Nr. 409 ist derzeit noch nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Der notwendige Kanalhausanschluss wird hier von der Stadt Kitzingen hergestellt.

- Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils gültigen Fassung auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften.
- Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.
- Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.
- Metaldächer oder Metallfassaden aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei oder verzinkten Stahlblechen (unbeschichtet) sollten insgesamt 50 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche nicht überschreiten.

#### 2. Trinkwasser, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung, und damit auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, erfolgt über die bestehende Leitung der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in der „Kraußstraße“.

### 3. Denkmalschutz und -pflege

Das Landesamt für Denkmalschutz, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951-4095-0, Fax 0951-4095-302, 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 Anzeige 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 frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4. Ehemaliger Bergbau, Beschränkung von Tiefenbohrungen

Es liegen keine Hinweise auf alten Bergbau im unmittelbaren Bereich der Einbeziehungssatzung vor. In der Nähe ging jedoch alter Kalksteinbergbau um. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei der Baugrunduntersuchung einen möglichen Altbergbau zu berücksichtigen und beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (d.h. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten.

Sollten Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern (Tel. 0921 604-0, Fax: 0921 604-1258) in Bayreuth zu verständigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“, verliehen auf Steinsalz und Sole, überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

### 5. Naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (z.B. §§ 39 Abs. 5, 44) sind zu beachten, da sie auch in Baugebieten gelten. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass z.B. nicht in der Brutzeit (Mai bis Juli) damit zu beginnen werde darf, Bäume und Sträucher abzuschneiden oder zu roden.

Auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit des Ortsrandes wird das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen als Ersatz für verlorengelassene Lebensräume empfohlen.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 9 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kitzingen, den 04.11.2014

(Siegel)

Siegfried Müller  
Oberbürgermeister

## **Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Südlich der Kraußstraße“**

Die Einbeziehungssatzung „Südlich der Kraußstraße“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **12.11.2014** in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kitzingen, den 18.11.2014

(Siegel)

Siegfried Müller  
Oberbürgermeister