



Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan

Nr. 57 „Sickershausen – Schulstraße“

der Stadt Kitzingen
in der Fassung der 1. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

vom 02.04.2015

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 1. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich 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 und Nr. 9 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 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 0,6 festgelegt.
 - b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 1,2 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.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für den Planbereich ist eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.
- II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Bau-
grenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude im Geltungsbereich kann frei gewählt
werden.
- 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 ausge-
wiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon aus-
genommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünflä-
che.
- II.7 Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Im zeichnerischen Teil sind drei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.
Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in diesem Bereich
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Festhalle, Dorf-
gemeinschaftshaus), ein Kindergarten bzw. ein Festplatz sowie ein Feuer-
wehrgerätehaus zulässig.
- 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 öffentliche Grünfläche ist dauer-
haft zu erhalten, gem. Ziff. II.12 und Ziff. V zu bepflanzen und fachgerecht
zu pflegen.
Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind
bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.9 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf Flst. Nr. 662 (Teilfläche) am westlichen Rand des Plangebiets existiert ein Wassergraben für den Überlauf des Landschaftssees am Bahndamm (auf Flst. Nr. 664). Dieser wird als Wasserfläche festgesetzt.

Hinweis:

Die Verrohrung dieses Wassergrabens ab Höhe Anwesen „Studierweg 1“ in östliche Richtung bis zum Auslauf in den Sickerbach wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

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

Festgesetzt wird die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Erhaltung eines Baumbestands (siehe auch Ziff. II.12). Die öffentliche Grünfläche soll der Anpflanzung standortheimischer Sträucher sowie dem Erhalt der bestehenden Baumstrukturen 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 Gehölzen 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.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Erhaltung und Pflege bestehender Grünstrukturen mit besonderer Bedeutung innerhalb des Planbereichs und zur ökologischen Aufwertung der einzelnen Baugrundstücke werden folgende Maßnahmen für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen getroffen:

- Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die öffentliche Grünfläche soll der Anpflanzung standortheimischer Sträucher gem. Pflanzliste (Ziff. V) sowie dem Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen als Übergang zum angrenzenden Wald 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 Rasen- und Gartenflächen einschließlich punk-

tueller 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. 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.

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 20-45° 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 mehr als 15°, sind die-

se Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.3 Einfriedungen

Einfriedungen 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 Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. 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 Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten usw. ist möglichst in Zisternen zu sammeln oder über Sickeranlagen (Genehmigung erforderlich)

dem Grundwasser zuzuleiten.

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.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.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 unbelebtem 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.4 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 Denkmalschutzgesetz 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 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.5 Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Im Westen bzw. 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. Auf eine Duldung dieser Immissionen wird hingewiesen.

IV.6 Immissionen durch Verkerlär / Eisenbahnbetrieb

In einem Abstand von ca. 160-180 m verläuft im Südwesten bogenförmig die Bahnlinie Würzburg-Nürnberg. Durch den Eisenbahnbetrieb ist auch bei diesem Abstand mit Schienenverkehrslärm und daraus resultierenden Erschütterungen, Staub etc. zu rechnen.

Im Gebiet kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen zum Tragen.

Es wird daher empfohlen, insbesondere Schlafräume nach Nordosten hin auszurichten.

IV.7 Verrohrung des Überlaufs des Landschaftssees

Im zeichnerischen Teil ist die Fortführung des Grabens auf Flst. Nr. 662 aus dem Überlauf des Landschaftssees in einer unterirdisch verlegten Rohrleitung DN B 600 entlang der Schulstraße nachrichtlich dargestellt.

IV.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine amtliche Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinaus-

gehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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“.

V. Pflanzliste

V.1 **Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:**

I. Wuchsklasse (10-25 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) 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

V.2 **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

V.3 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, den

Siegfried Müller
Oberbürgermeister