



**Stadt Kitzingen**  
Landkreis Kitzingen

### 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“



**Textliche Festsetzungen**  
**03.03.2016**



**Stadt Kitzingen**

**Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 26.11.2015

geändert: ...

**Bearbeitung:**

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321/26 800-50  
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.  
Architektin BDB, Stadtplanerin

Z:\31 BP-GOP-UB-saP\13-013 Kitzingen  
Böhmerwaldstraße\06 Vorentwurf\VE-01-0-F-  
Arbeit.doc.docx

## A. Präambel

### Satzung

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- § 10 i.V.m § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 118 V vom 31.8.2015 I 1474
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 34 (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- sowie der 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)

die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 03.03.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 03.03.2016 beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ (rechtsverbindlich in der Fassung vom 13.11.1975 seit 31.05.1976) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Stadt Kitzingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
M ü l l e r      Oberbürgermeister

(Siegel)

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Tankstelle) 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 in m sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe in m bei Gebäuden mit Pultdach, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist der tiefste Punkt des natürlichen, talseitigen Geländes.
- 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.
- 2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe, bei Gebäuden mit Pultdach, ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Firstseite.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind außerhalb der Baugrenzen, in einem Abstand von min. 3 m vom Straßenrand, bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum allgemein zulässig.
- 3.6 Zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen.

### **4. Umgang mit Niederschlagswasser**

- 4.1 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über Überläufe verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten und / oder über Versickerungsmulden entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vor Ort zu versickern.
- 4.2 Private Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.).

### **5. Grünordnung**

- 5.1 Entlang des verkehrsberuhigten Bereichs werden klein- oder schmalkronige Laubbäume in versetzter Anordnung nördlich und südlich der Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt; entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (nördli-

- che Böhmerwaldstraße) werden klein- oder schmalkronige Laubbäume mit möglichst regelmäßigen Abständen festgesetzt; der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die genauen Baumstandorte richten sich nach den endgültigen Grundstückszuschnitten und den erforderlichen Zufahrten.
- 5.2 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen; abgängige Bäume sind durch Laub- oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.
- 5.3 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Der zu erhaltende Baumbestand und die im Plan dargestellten Pflanzgebote werden angerechnet.
- 5.4 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:  
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)  
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (in Gehölzflächen und Baumhecken)  
Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm  
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm  
Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40 -60 cm / 60-100 cm
- 5.5 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
- 5.6 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen 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.

## **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke**

### **1. Abstandsflächen**

- 1.1 Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

### **2. Dächer**

- 2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Satteldach, versetztes Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° oder als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° auszuführen.  
Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2.2 Für die Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.

### **3. Materialien und Farben**

- 3.1 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist eine extensive Begrünung zulässig.

- 3.2 Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

### **4. Dachaufbauten**

- 4.1 Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst des Daches liegen.
- 4.2 Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.
- 4.3 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens Zweidrittel der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
- 4.4 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m sowie max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

### **5. Solaranlagen und Sonnenkollektoren**

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

### **6. Geländeänderungen**

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, zur Angleichung an die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.
- 6.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

### **7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers**

- 7.1 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.
- 7.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 7.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

### **8. Einfriedungen**

- 8.1 Einfriedungen privater Grundstücksflächen sind straßenseitig aus sichtransparenten, sockellosen Zäunen (z.B. Staketenzäune aus Holz, Metallzäune etc.) oder als Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig min. bis zu ihrer Oberkante zu hinterpflanzen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus andere Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig.

## **D. Textliche Hinweise**

### **1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**

- 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### **2. Brandschutz**

- 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszuliegen: 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 auszuliegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.
- 2.2 Die Installation von Feuerweerschaltern 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. Grunddienstbarkeiten**

- 3.1 Durch in den Baugebieten verlaufende öffentliche Kanäle und Leitungen ergeben sich u.U. Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die öffentlichen Kanäle und Leitungen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

### **4. Gemeindliche Stellplatzsatzung**

- 4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Großen Kreisstadt Kitzingen (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### **5. Gemeindliche Werbeanlagensatzung**

- 5.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung und den Betrieb von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Kitzingen (Werbeanlagensatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### **6. Doppelhäuser**

- 6.1 Bei Doppelhäusern sollten die beiden Haushälften einheitlich gestaltet werden (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigungen).

### **7. Bepflanzung**

- 7.1 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).
- 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

### **8. Hinweise zur Pflanzenverwendung**

- 8.1 Folgende Arten werden zur Straßenraumgestaltung empfohlen, z.B.

Roskastanie	Aesculus carnea (nichtfruchtend, 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

Für die privaten Grundstücksflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z.B.:

Laubbäume, Hochstämme

Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Grauerle

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere, Vogelkirsche

Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Hölunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weiden in Sorten

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten

Apfel (z. Bsp. Jakob Fischer, Roter Boskop) , Birne (z. Bsp. Köstliche aus Charneu, Prinzessin Mariane), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

## 9. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44

Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:

- 9.1 erforderliche Gehölzrodungen, Gehölzpflegemaßnahmen und Gehölzrückschnitte gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- 9.2 bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Bau-  
feldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von An-  
fang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzu-  
weisen, dass keine Vögel im Bau-  
feld brüten
- 9.3 im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden

## 10. Boden- und Grundwasserschutz

- 10.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 10.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 10.3 Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

- 10.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von maximal 90 m möglich.

## 11. Denkmalschutz

- 11.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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).

## 12. Kampfmittel

- 12.1 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.
- Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung bzw. historisch-genetische Recherche durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet 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 hinausgehen 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“ sowie unter <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>.