



**Satzung der Stadt Kitzingen
zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets
im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
für den Bereich „Südlich der Flugplatzstraße“,
Flst. Nr. 6503/2 und 6503/3
in Kitzingen-Etwashausen
(„Einbeziehungssatzung“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

vom 19.01.2017

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), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013, 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), zuletzt geändert am 09.05.2016, i.V.m. Art. 23 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert am 22.12.2015, erlässt die Stadt Kitzingen folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Kitzinger Stadtteil Etwashausen werden mit dieser Satzung für einen Teilabschnitt festgelegt.

§ 2 Abrundung

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

- Flurstück Nr. 6503/2
- Flurstück Nr. 6503/3

§ 3 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Südlich der Flugplatzstraße“ im Kitzinger Stadtteil Etwashausen werden gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) festgelegt. Dieser Lageplan 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

Die Zulässig der Art baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Traufhöhe (TH):

max. 3,80 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

3. Bauweise

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

§ 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. 6503/2 und 6503/3 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. 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, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Vorgaben des § 7 Nr. 5 sind zu beachten.

§ 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 festgesetzt:

1. Dachgestaltung

a) Hauptgebäude

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

Abweichend hiervon sind einhüftige Dachformen (Pulldächer) mit einer Dachneigung von 7 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 Pulldächern 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 Dachgestaltung 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 (Sicherheitsglas) zulässig.

2. Fassadengestaltung

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

Abgrabungen und Auffüllungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Die Grundstücke dürfen bis max. 1,30 m über bestehendem 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 Flst. Nrn. 6503/2 und 6503/3 ist derzeit kein Kanalhausanschluss zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers vorhanden. Die Bauherren schließen die beiden Baugrundstücke über einen Privatkanal an den nächstliegenden öffentlichen Entwässerungskanal an. Dieser Privatkanal verläuft über das benachbarte Grundstück Flst. Nr. 6503.

- 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 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.
- Metalldächer aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei oder verzinkten Stahlblechen (unbeschichtet) sollten insgesamt 50 m² 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 „Flugplatzstraße“. Die beiden Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung werden daran auf eigene Rechnung und Kosten der Bauherren über die benachbarten Privatgrundstücke angeschlossen.

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 begonnen werden darf, Bäume und Sträucher abzuschneiden oder zu roden.

Es ist davon auszugehen, dass auf Ackerflächen durchaus typische Feldvögel vorkommen und auch brüten können, daher wird im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz festgesetzt:

Bodenarbeiten, z.B. Abschieben des Oberbodens, sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von April bis Ende Juni, auszuführen.

Falls die Bauarbeiten innerhalb des genannten Zeitraums geplant sind, sind vorab gesonderte Prüfungen vorzulegen, d.h. die Fläche ist durch geeignete Fachkräfte auf vorhandene Nester etc. abzusuchen und das Ergebnis der Stadt Kitzingen vorzulegen.

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

6. Kampfmittelverdachtsflächen

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.

Durch die nicht auszuschließende Gefahr von Kampfmitteln im Untergrund sollte im Vorgriff von Untergrundeingriffen eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt werden. Ist eine vorausgehende Kampfmittelerkundung aufgrund von Störfaktoren nicht möglich, so sollten die Untergrundeingriffe baubegleitend kampfmitteltechnisch betreut werden. Die Minimierung dieser Risiken durch Wahrnehmung der vorgenannten Methoden obliegt allein dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der 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>.

7. Schallimmissionsschutz

Für den Geltungsbereich der Satzung wurde eine fachgutachterliche Untersuchung der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vorgenommen (s. Anlage 4).

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der künftigen Wohngebäude im Geltungsbereich wird folgende Auflage gegeben:

„Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlaf- und Wohnräume, Büros...) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich, rechtlicher Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags ist dies gegenüber der Stadt Kitzingen nachzuweisen.

§ 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

(Siegel)

Siegfried Müller
Oberbürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Südlich der Flugplatzstraße“

Die Einbeziehungssatzung „Südlich der Flugplatzstraße“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am**2017** in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kitzingen, den

(Siegel)

Siegfried Müller
Oberbürgermeister