



Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I+D Geschosszahl (Vollgeschosse + Dachgeschoss)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Firstrichtung
- einzuhaltender Mindestabstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze

öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Zeichnerische Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Grundstücks - Fl.Nr.
- vorhandene Hauptwasserleitung
- vorhandener Abwasserkanal
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Nebenanlagen/ Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	I+D	Art der Nutzung	Geschosszahl
0,4	0,6	GRZ	GFZ
E	o	Bauweise	Bauweise

Textliche Festsetzungen

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Das Planungsgebiet wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 und 4 BauNVO. Ausnahmsweise können im Planungsgebiet auch Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss (I) und Dachgeschoss (D) zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ist unzulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 0,40; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zugelassen werden.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Planungsgebiet vorhandene Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern sollen erhalten werden. Sofern einzelne Vegetationsstrukturen aufgrund zukünftiger Maßnahmen der wohnlichen Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Vegetationsstrukturen gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen.

6. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1 Dachgestaltung
Zulässig sind bei den Wohngebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis max. 50° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis max. 30°. Dachgauben und Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von über 30° zulässig. Die Dächer der Wohngebäude sind in dunkel getönten, nicht glänzenden Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Die Dächer von Garagen und Carports sind, mit Ausnahme der Dachneigung, entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Alternativ können die Dächer von Garagen und Carports mit Flachdächern ausgestaltet werden, die extensiv zu begrünen sind.

6.2 Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geeigneten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solar- bzw. Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) ist einzuhalten.

6.3 Fassadengestaltung
Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig; grelle Farben sind nicht zulässig. Garagen sind hinsichtlich der Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

6.5 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind an der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Bürgersteig in Form von Maschendraht- oder Holzzaunen in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

7. Artenschutz

7.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

7.1.1 Kontrolle der konkreten Baufenster auf Habitatstrukturen
Wenn im Rahmen der Planung der Bebauung der konkrete Baubereich feststeht, sollte vor Baubeginn eine Kontrolle durch eine Fachperson erfolgen, um zu überprüfen, ob tierökologisch wertvolle Habitate betroffen sind: Kontrolle der betroffenen Bäume auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen und dauerhaften Niststätten von Vögeln sowie Prüfung eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse.

7.1.2 Schonende Durchführung der Baumaßnahmen
- Festlegung der konkreten Bauplätze unter größtmöglicher Schonung wertvoller Gehölzbestände, insbesondere der alten Einzelbäume.
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauarbeiten vor Verletzungen von Stamm, Krone oder Wurzelbereich gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Baustelleneinrichtung, Einrichtung von Lagerflächen auf ökologisch geringwertigen Flächen (Rasen, befestigte Bereiche etc.).

7.1.3 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln
- Fällen der Gehölze nur von **Anfang Oktober bis einschließlich Ende Februar** und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn.
- Gehölze mit Habitatstrukturen, die als Fledermausquartier dienen können, sind kontrolliert zwischen **15. September und 15. Oktober** zu fällen. Quartierbäume sind vorsichtig abzulegen und müssen etwa zwei Tage vor Ort belassen werden, so dass eventuell vorhandene Fledermausindividuen ihr Quartier noch verlassen können.
- Bei Fällung von potenziellen Quartierbäumen zu einem anderen Zeitpunkt (zwischen 15. Oktober und 28. Februar) ist die Belegung durch Fledermäuse vor der Fällung mittels fachgutachterlicher Kontrolle auszuschließen.
- Abriss von Gartenhäusern / Schuppen nur im Winter oder nach erfolgter Kontrolle auf Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.

7.1.4 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Zauneidechsen
- So weit wie möglich Erhalt und Schonung von potenziellen Zauneidechsenlebensräumen im Rahmen der Planungen der Gebäude.
- Überprüfung eines Vorkommens der Zauneidechse im Frühjahr 2018 auf dem zugänglichen Grundstück Nr. 4405. Bei viermaliger Begehung bei geeigneten Witterungsbedingungen ohne Nachweis von Zauneidechsen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden, so dass weitere Maßnahmen für dieses Grundstück entfallen (optionale Maßnahmen zur Klärung der Betroffenheit der Zauneidechse auf diesem Grundstück).
- Kann ein mögliches Vorkommen von Zauneidechsen auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb des Baufensters nicht fachgutachterlich ausgeschlossen werden, sind Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Verletzungen oder Töten von Individuen getroffen werden. Zudem wird die Umsetzung von Kompensations-Maßnahmen (siehe Punkt 7.2) erforderlich.
- Abzäunen des Eingriffsbereichs und fachgerechtes Abfangen/ Umsiedeln der Zauneidechsen auf die Ausgleichsfläche.
- Beseitigung bodennaher Vegetationsschichten und Abschieben von Oberboden nur innerhalb der Mobilitätszeiten von Reptilien in der Zeit von April bis Oktober bei warmer Witterung.

7.1.5 Sonstige Maßnahmen
- Umhängen der an zu beseitigenden Strukturen vorhandenen Nistkästen in geeignete, vergleichbare Strukturen im Oktober.
- Bei nicht vermeidbarer Rodung von Bäumen mit Habitatstrukturen sind Ersatzpflanzungen von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen (Hochstamm) in mindestens der gleichen Anzahl vorzunehmen. Ergänzend sind pro gefälltem Baum zwei Nisthilfen und/oder Fledermauskästen anzubringen.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
Schaffen eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme)
- Falls eine Betroffenheit der Zauneidechse nicht vermieden bzw. ausgeschlossen werden kann, müssen entweder innerhalb des Geltungsbereiches oder im näheren Umfeld (beispielsweise entlang der Bahnlinie) aufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse (z.B. Ausbringen von Sandlinsen, Steinhäufen, Totholz) zur Optimierung ihres Lebensraumes durchgeführt werden.
- Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt sowie dokumentiert werden.
- Durch ein Monitoring ist der Erfolg der Maßnahme zu belegen.

Textliche Hinweise

Wasserabfluss
Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf eine geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Einfahrten und Wege sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Artenschutz
Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren, die eine Umbaumaßnahme planen, die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ in der Fassung vom 16.01.2018 fand in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 15.03.2018 statt. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Fachbeitrag Artenschutz lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ in der Fassung vom 16.01.2018 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Fachbeitrag Artenschutz in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Kitzingen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Änderung berührt sind, wurden mit Anschreiben vom über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

(Siegel) Kitzingen, den

..... Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

(Siegel) Kitzingen, den

..... Müller, Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Eselsberg"

Massstab 1:1000

aufgestellt: 21.09.2017
Fassung vom: 16.01.2018
geändert: 09.07.2018

ENTWURF



H | W | P büro für städtebau & architektur

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de