



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“
der Stadt Kitzingen

in der Fassung vom 01.03.2013

Planung:

saco gmbh beraten_planen_bauen

Auftraggeber:



Mühlenpark GbR
Thomas-Ehemann-Straße 7, 97318 Kitzingen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
B) Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
C) Gestalterische Festsetzungen.....	10
D) Nachrichtlich übernommene Hinweise.....	13
E) Sonstige Hinweise.....	15

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im überplanten Teilbereich des B-Plans Nr. 18b "Armin-Knab-Straße" (Flurstücke Nrn. 5796/5, 5796/28, 5797, 5798/2, 5798/4, 5798/5, 5798/6, 5796, 5796/13, 5796/18) alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstmaß.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

I: maximal 1 Vollgeschoss

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand

zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

- 2.2 Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Wandhöhe als maximale Gebäudehöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.
- 2.3 Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.
- 2.4 Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.
- 2.5 Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse auf Grund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:
Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.
Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 2.6 Bestehende Gebäude genießen im vorhandenen Umfang Bestandsschutz. Dies schließt auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ein.

3. Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtungen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Hauptgebäude bzw. Firstrichtung ist einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen. Im WA 2 darf die Firstrichtung wahlweise auch um 90° gedreht werden.
In den Mischgebieten ist die Firstrichtung frei wählbar. Es wird dort jedoch empfohlen, sich bei An- und Neubauten an den vorhandenen Firstrichtungen zu orientieren.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Bauweise E 1:
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen
- 4.2 Bauweise E 2:
Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.
Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird.
- 4.3 Für den Bereich WA₃ gilt:
a = abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahinge-

hend, dass die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen maximal 77m betragen darf.

4.4 o = es gilt die offene Bauweise

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.

6. Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

6.2 Garagen und Carports, die mit Ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,3 m betragen darf. Bei Garagen und Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m.

6.3 Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

6.4 Eine Versiegelung mit Asphalt- und Betonflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist in diesem Bereich ein Kinder-/ Schülerhort mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Bereichen, in denen die Bauweise E 1 und E 2 festgesetzt ist, sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d.h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

9.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 9.3 Gemäß Planzeichnung wird eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsgrünfläche ist keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen ein Fuß- und Radweg sowie offene Stellplätze unmittelbar an der Erschließungsstraße.

10. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Eintrag angegeben.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Fläche zur Oberflächenwasserversickerung“ ergeben sich durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

12.1 Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen A1

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und gemäß den Vorgaben nach Ziff. 15 als Ausgleichsfläche zu gestalten.

12.2 Private Grünfläche auf Flst. Nr. 1233 (Teilfläche)

Die im zeichnerischen Teil auf Flst. Nr. 1233 (Teilfläche) festgesetzte private Grünfläche ist dauerhaft als offene Grünfläche sowie als Versickerungsfläche für unbelastete Oberflächenwässer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

12.3 Private Grünfläche auf Flst. Nr. 5802 (Galgenmühle)

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil auf Flst. Nr. 5802 festgesetzten Privatgrünfläche bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.

- 12.4 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung, unzulässig.

13. Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 13.1 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.

- 13.2 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Stützbauwerke (Fundamente, Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind auf den angrenzen-

den Grundstücken zu dulden.

- 13.3 Die vom Versorgungsunternehmer aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

14. **Flächen für die Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß Einschrieb in der Planzeichnung wird eine Fläche zur Oberflächenwasserversickerung festgesetzt.

Die Ausgestaltung der Versickerungsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Maßnahmen zum Artenschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB, § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion GbR, Würzburg, vom 10.02.2012, folgende Maßnahmen umzusetzen sowie Nutzungsregelungen und Baubeschränkungen zu beachten:

- 15.1 Schaffen eines Ersatzlebensraums für Reptilien, insbesondere Zauneidechse, auf der in der Planzeichnung mit „A 1“ gekennzeichneten Grünfläche.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein kleinstrukturiertes Mosaik aus offenen Sand- und Kiesflächen, grasigen Säumen, vereinzelt Gehölzen, Trockenmauern, Gabionen oder Stein- und Totholzhaufen herzustellen und extensiv zu pflegen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.
- 15.2 Schaffen eines Ersatzlebensraums für Reptilien, insbesondere Zauneidechse, in der weg- und grabenbegleitenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „VG“.
- 15.3 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie Abschieben von Vegetation und Oberboden sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig.
- 15.4 Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind auf der dargestellten Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig.
- 15.5 Baubeginn, einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen auf vegetationsfreien Flächen (wie Baufeldräumung, Erdarbeiten, Auflösen von Bodenmieten, Verfüllung etc.) ist ab Mai zulässig.
- 15.6 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik, bspw. Kalt- oder Neutral-warm LED oder Natrium-Dampflampen) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
- 15.7 Nächtliche Baumaßnahmen sind zu unterlassen.

16. Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 16.1 Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der St 2271 sind in dem in der Planzeichnung markierten Bereich auf den Flst. Nrn. 5796/5 und 5796/28 an Neubauten und an Gebäuden, die wesentlich geändert werden, an den straßenzugewandten Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen in folgender Weise vorzunehmen:

Zur Einhaltung der nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel sind schalldämmende Fenster und Türen einzubauen.

Für Außenbauteile sind, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

- 16.2 Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der St 2271 sind in dem in der Planzeichnung markierten Bereich auf den Flst. Nrn. 5796/5 und 5796/28 an Neubauten und an Gebäuden, die wesentlich geändert werden, Schallschutzvorkehrungen so zu treffen, dass die Wohn- und Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können ausnahmsweise entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

Auf das schalltechnische Gutachten des Büros Stefan Leistner, Bayreuth, in der Fassung vom 01.02.2012, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird hingewiesen.

Hinweis:

Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird zusätzlich empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

17. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 17.1 Je Wohnbaugrundstück und 400 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaumhochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Bevorzugt sind innenstadtverträgliche Sorten zu wählen.

- 17.2 Vorhandene Bäume in unmittelbarer Nähe können angerechnet werden.
- 17.3 Für Hecken, insbesondere auch als Grundstückseinfriedung, sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
Nadelgehölze, wie bspw. Kiefer, Fichte und Thuja nur ausnahmsweise als Einzelexemplar.
- 17.4 Die Baumscheiben und Bäume – insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen – sind gegen Über- und Anfahren zu schützen: Der engere Wurzelbereich (Pflanzgrube) muss ein gut durchlüftetes Mindestvolumen von 12 m³ aufweisen.
- 17.5 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen)
Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm
Sträucher, verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm
- 18. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 18.1 Die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte und Gehölzflächen sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.
- 18.2 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Einzelpflanzung),
Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen),
Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm,
Sträucher, verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm.

C. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 1-5 BayBO)

1. Dachgestaltung von Hauptgebäuden

1.1 Dachform

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes sowie Pultdächer und Flachdächer.

Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,50 m – gemessen zwischen den obersten Kanten der jeweiligen Dachfläche – sind ebenfalls zulässig.

1.2 Dachneigung

Sofern in der Nutzungsschablone die Dachneigung nicht festgesetzt ist, ist sie bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.

Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Einhüftige Pultdächer sind ab 10° unter Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig. Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) sind folgendermaßen zulässig:

Die Länge von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben und Zwerchgiebeln zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben und Zwerchgiebeln zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

1.5 Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem flach geneigten Dach (bis 10°), frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.6 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, in roten, braunen oder grauen (anthrazit) Farbtönen, zu verwenden. Andere (modische oder grelle) Farben sind ausgeschlossen.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen.

Stehfalzblechdeckung ist bis 15° Dachneigung und nur in grauer Farbe zulässig.

2. **Dachgestaltung bei Doppelhäusern**

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45° unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer C.1 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung errichtet werden.

Hinweis: Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

3. **Dachgestaltung von Garagen und Carports**

Flachdachgaragen (auch sog. „Fertigaragen“) und Garagen sowie Carports mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) müssen begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Beträgt die Dachneigung $\geq 10^\circ$, sind die Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Von der Dachneigung des Hauptgebäudes kann abgewichen werden.

4. **Fassadengestaltung**

Glasbausteine, metallverkleidete Wandflächen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen an Wandflächen sind unzulässig.

Grelle Farben sind unzulässig.

5. **Zahl der Garagen und Stellplätze**

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen.

6. **Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,10 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand, nur in Holz oder Metall zulässig.

Mauern und Gabionen als Einfriedung sowie Mauersockel sind generell unzulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO)

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 Schotterterrassen, 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.

8. Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

8.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 zu verziehen.

8.2 Stützmauern sind unzulässig.

9. Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

Mobilfunkanlagen sind in gesamten Geltungsbereich unzulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen für Produkt- und Fremdwerbung sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete generell unzulässig.

10.2 Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

10.3 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet nicht zugelassen.

D. Nachrichtlich übernommene Hinweise

1. Abwasserbeseitigung

1.1 Regenwasserversickerung

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.

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h. Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollten mittels Flächen-, Mulden- oder Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden, soweit die Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll nicht den Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Die oberflächennahe bzw. flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung von Oberflächen begünstigt; allerdings muss der Unterbau dauerhaft wasserdurchlässig sein (z. B. Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster).

Punktueller Versickerung, z. B. über Schächte, ist nicht erlaubt. Linienförmig wirkende Versickerungen – wie Rigolen – sind nur zulässig, wenn zuvor das Durchsickern einer belebten Bodenschicht von 30 cm Stärke (wie bei der Muldenversickerung) ausreichend gewährleistet ist.

1.2 Regenwasserspeicherung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen, Zisternen oder Teichen mit anschließendem Versickern des Überlaufes oder verzögerter Ableitung möglichst über offene Rinnen in ein naheliegendes Gewässer oder in das Entwässerungssystem zu speichern. Das Speichern der Regenabflüsse führt auch zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

1.3 Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen oder Flächen, bei denen ein weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Kitzingen, dort: Amt für Wasserwirtschaft oder das Amt

für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind ebenfalls der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen zu melden.

3. Bodenverhältnisse

Hierzu wird auf den geotechnischen Bericht des Büros GMP, Würzburg, vom 01.02.2012, verwiesen, der auch Bestandteil des Bebauungsplans ist.

E. Sonstige Hinweise

1. Die Dachflächen-/Oberflächenwasser sollten nach Möglichkeit dem Grundwasser, oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude, usw.).
2. Ein direkter Anschluss von Hausdrainagen oder das direkte Einleiten von Grund- und Oberflächenwasser in das Schmutzwassersystem sind unzulässig.
3. Wird während einer Baumaßnahme Grundwasser freigelegt ist dies gem. Art. 30 BayWG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Entnahme und/oder Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs.1 Nr. 3 BayWG erforderlich.
4. Beim Bau von Unterkellerungen ist auf die Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu achten. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind, zur Verhinderung von Feuchteschäden, zu treffen.
Nach Bodengutachten ist mit zeitweise aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird die Errichtung einer Weißen Wanne empfohlen.
Hierzu wird auf den geotechnischen Bericht des Büros GMP, Würzburg, vom 01.02.2012, verwiesen, der auch Bestandteil des Bebauungsplans ist.
5. Durch die im Süden an den Geltungsbereich angrenzende Sport- und Parkplatzflächen und der Sickergrundhalle kann es zeitweise zu einem erhöhten Lärmpegel kommen. Bei der Grundrissgestaltung wird empfohlen lärmsensible Nutzungen nach Norden abgewandt anzuordnen.
6. Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde/Bodendenkmale (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Mauern, Steingeräte und Knochen) angetroffen, besteht gem. Art. 8 Abs.1 bis 2 DschG Meldepflicht bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen).
7. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Kitzingen, den

.....

Siegfried Müller, Oberbürgermeister