



Stadt Kitzingen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“

Entwurf

Begründung

aufgestellt: 21.09.2017

Fassung vom: 16.01.2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt einen zentralen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ zu ändern, um hier die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern. Ziel ist es insbesondere, den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung sowie Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat daher am 21.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ für den o.g. zentralen Teilbereich beschlossen. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ stammt aus den 1970er Jahren und hat seither zwei kleine Änderungen erfahren. Er setzt für das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ Reines Wohngebiet (WR) mit Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Fachbeitrag Artenschutz für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 41. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 05.12.2015. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ die Gebietsart WR nicht verändert, ist sie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich vereinbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

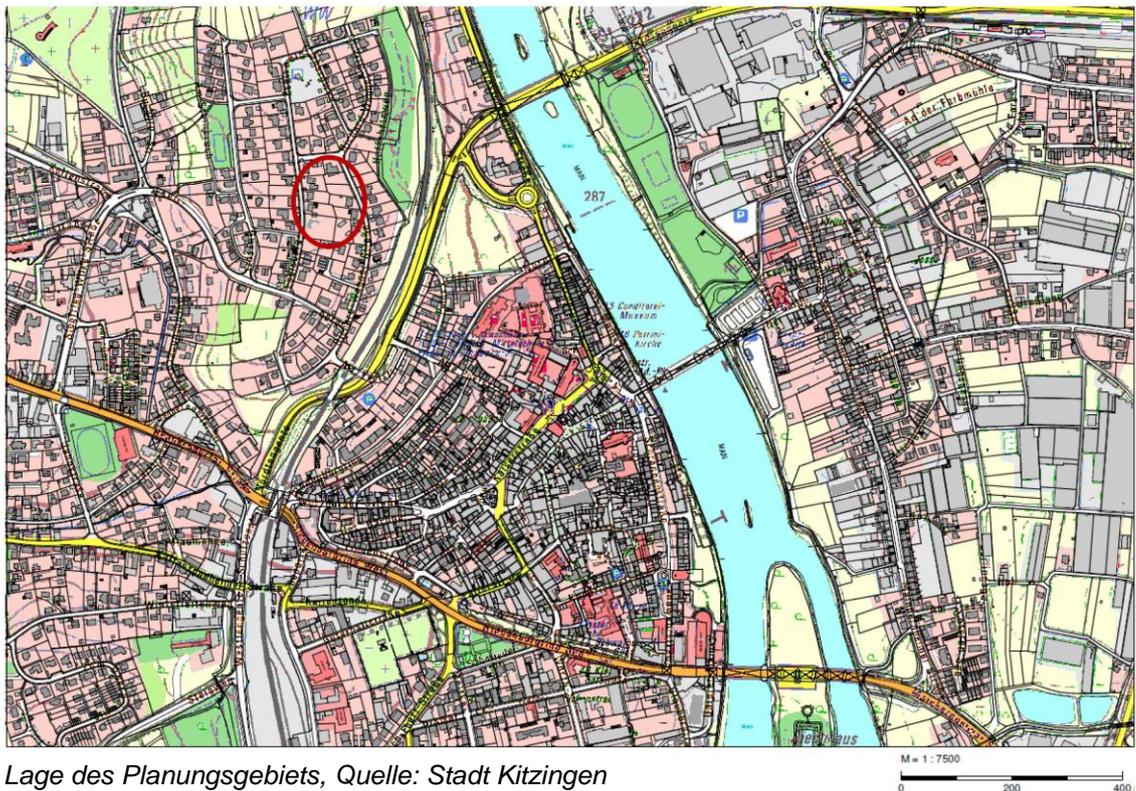
3 Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ liegt nordwestlich der Kitzinger Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 1,45 ha. Die Entfernung zum Zentrum der Kitzinger Innenstadt beträgt rund 600 m.

Das Planungsgebiet ist Teil des auf einer Anhöhe gelegenen Wohngebiets „Eselsberg“, das von meist größeren Einfamilienhäusern geprägt ist. Östlich dieses Wohngebiets verlaufen die Bahnlinie Kitzingen - Würzburg und die Nordtangente (nördliche Umgehung der Innenstadt).

Das Gelände des Planungsgebiets fällt leicht von etwa 228 m üNN im Nordwesten auf etwa 222 m üNN im Südosten ab.



Lage des Planungsgebiets, Quelle: Stadt Kitzingen

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten von der Richard-Wagner-Straße sowie im Westen von der Straße „Eselsberg“ begrenzt; im Süden grenzt Wohnbebauung an. Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke Fl.Nrn. 4371, 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4, 4371/5, 4371/6, 4372, 4394, 4394/2, 4405, 4411/1 und 4411/2 der Gemarkung Kitzingen. Diese Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Straße „Eselsberg“, im Norden und Osten von der Richard-Wagner-Straße her erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.4 Baubestand / Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden aktuell fast vollständig durch Einfamilienhäuser wohnlich genutzt; die unbebauten und dabei insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile sind vor allem als private Grünflächen mit eingestreuter Baum- und Strauchvegetation (darunter Obstbäume, Laubbäume und Nadelhölzer) und sonstigen Strukturen (Trockenmauern, Steinhäufen) zu charakterisieren (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Lediglich das Grundstück Fl.Nr. 4405 im Südwesten des Planungsgebiets ist zur Zeit unbebaut und als Brachland mit sandigen Offenstellen und teilweisem Baumbestand zu charakterisieren. Nahezu unbebaut ist derzeit auch das Grundstück Fl.Nr. 4371/3; dieses stellt aktuell größtenteils private Grünfläche mit eingestreuter Baum- und Strauchvegetation dar.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist ringsum von Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ geprägt.

3.5 Bodendenkmäler

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Stadt Kitzingen keine Kenntnisse vor.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet weist in den unbebauten Bereichen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen, überwiegend private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wird in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag Artenschutz detailliert beschrieben.

4 Erläuterung der Planung

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

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).

Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine Planfestsetzungen oder baurechtliche Bestimmungen (BayBO) entgegenstehen.

Durch die Planung soll im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ die Innenentwicklung durch Nachverdichtung gefördert werden. Insbesondere soll den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und Raumpotenzial für Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts für die o.g. Ausweitung der Innenentwicklung überwiegend gut geeignet.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt wie bisher über die Straße „Eselsberg“ im Westen und die Richard-Wagner-Straße im Norden und Osten.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Ausweitung der Wohnnutzung durch Nachverdichtung wie bisher 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 Nrn. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist in Anlehnung an die im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eselsberg“ bereits vorhandene Wohnbebauung eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss (I) zulässig. Zulässig ist darüber hinaus ein Dachgeschoss (D), das aber nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird zwecks Förderung der Innenentwicklung von bisher 0,25 auf 0,40 erhöht; sie entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,30 auf 0,60 erhöht. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zugelassen werden.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung werden die Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Planungsstand ausgeweitet.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Straßenflucht und ist parallel auszuführen. Entsprechend ist im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

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.

4.7 Grünordnung

Die im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke sind in ihren un bebauten Bereichen überwiegend als private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern einzustufen.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund zukünftiger Maßnahmen der wohnlichen Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Bäume oder Sträucher gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Angesichts des relativ kleinen und überwiegend bereits bebauten Planungsgebiets können gestalterische Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (schlanker Bebauungsplan).

Um den Hauseigentümern einen möglichst großen Spielraum beim Ausbau des Dachgeschosses zum Zwecke der wohnlichen Nutzung zu ermöglichen, sollen zukünftig neben dem bislang für Wohngebäude festgesetzten Satteldach auch andere Dachformen sowie eine erhöhte Dachneigung zugelassen werden.

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.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten 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.

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, sollen als Fassadenfarben nur helle und gedeckte Farben zugelassen werden; grelle Farben sind nicht zulässig. Garagen sind hinsichtlich der Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

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

4.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten sind in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag Artenschutz detailliert beschrieben.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planungsgebiet sind die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind im Fachbeitrag Artenschutz detailliert beschrieben.

4.10 Sonstige Hinweise

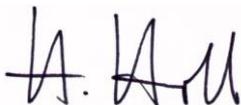
Wasserabfluss

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 Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Würzburg, den 16.01.2018

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

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 fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ 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 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.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat)
- Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Kitzingen
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- Fränkisches Überlandwerk AG, Nürnberg
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Dettelbach
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Marktsteft
- Stadt Ochsenfurt
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach a.Main
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

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:

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
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.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister