



Stadt Kitzingen

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60
„Eselsberg Süd“**



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf 12.07.2011



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 12.07.2011

geändert:

M ü l l e r

Oberbürgermeister

Bearbeitung:



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten

Steigweg 24

97318 Kitzingen

Tel. 09321/26800 50

Fax 09321/26809 50

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch

Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Katrin Hansmann

Landschaftsarchitektin bdla

Andreas Maltitz

C. Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO §§ 16 ff.)

1. Im Bereich des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 16 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
3. Die Werte des § 17 BauNVO gelten in Verbindung mit dem § 19 (4) BauNVO als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine anderen Planfestsetzungen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entgegenstehen.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

II. Bauweise, Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 81 (1) Nr. 1 BayBO)

1. Wohngebäude:
Bei geneigten Dächern naturrote – rotbraune Dacheindeckung. Kniestockhöhe max. 30 cm. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf entsprechend exponierten Dachflächen bis zu einem Anteil von 30 % zulässig. Gauben sind zulässig bei Dachneigungen größer 38°. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,50 m betragen. Sockel (Höhe von OK Gehsteig bis OK EG-Fußboden) nicht höher als für die Entwässerung zwingend erforderlich. Die Gebäude sind mit gedeckten bzw. erdfarbenen Anstrichen zu versehen. Bei Pultdächern sind Blecheindeckungen möglich.
2. Garagen und Carports:
Die Garagen (ausgenommen Carports) sind den dazugehörigen Wohngebäuden in Außenmaterial, Gestaltung und Farbgebung anzupassen. Flachdachgaragen sowie -carports sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

III. Gestaltung der unbebauten Freiflächen innerhalb des WA-Gebietes (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

1. Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm an geeigneter Stelle anzupflanzen und zu unterhalten. Die gemäß Ziff. IV anzupflanzenden Laubbäume werden angerechnet. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter D. I. in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind zulässig in einer Höhe bis zu 1,50 m über OK Gehsteig; Toreinfassungen mit Pfeilern aus Natursteinmauerwerk, Zaunsockel aus Beton- oder Naturstein bis max. 0,35 m Höhe. Maschendrahtzäune sind mit Laubsträuchern (keine Thujahecken) zu hinterpflanzen.
3. Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden: Die oberirdischen PKW-Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden. Zulässig sind bspw. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, offenporiges Pflaster, Kiesfläche). Die Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den Vegetationsflächen innerhalb des Grundstücks versehen werden.
4. Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten usw. ist möglichst in Zisternen zu sammeln oder über Sickeranlagen (Genehmigung erforderlich) dem Grundwasser zuzuleiten.
5. Mülltonnen- und Behälter sind so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

IV. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist im Vorgartenbereich mind. ein einheimischer Laubbaum (Abstand 2 m zur Straßengrenze) zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter Ziff. D.I in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

V. Ehemalige Berg-Abbaubereiche (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

1. Im Bereich der ehemaligen Berg-Abbaubereiche sind Gebäude möglichst zu unterkellern, wobei die Keller als biegesteife Kästen (Stahlbeton) herzustellen sind. Bei fehlender Unterkellerung sind die Bodenplatten entsprechend zu bewehren/konstruieren.

VI. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm vorzulegen.
2. Aufenthaltsräume, Kinderzimmer und Schlafräume in der südlichen Gebäudezeile sind zur Schall abgewandten Seite (Norden und Westen) zu orientieren. Ausnahmsweise ist eine Orientierung nach Süden möglich, wenn die Räume mit Schallschutzfenstern (Nachweis) und Zwangsbelüftung ausgestattet sind.
3. Die Außenwohnbereiche der südlichen Gebäudezeile sind mit geeigneten Maßnahmen (Stellung und Anordnung von Nebengebäuden) vor dem Verkehrslärm zu schützen.

VII. Private Grünflächen und Gärten (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

1. Die privaten Grünflächen und Gärten sind zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dazu zählen Obst-, Gemüse- und Nutzpflanzenanbau, die Nutzung als Grabeland, die Anlage von Ziergärten und privaten Anlagen für die Freizeit- und Erholungsnutzung, das Anlegen von Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten.
2. Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.
3. Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig.
4. Eine Versiegelung oder Überbauung der privaten Grünflächen und Gärten ist unzulässig; ausgenommen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem unter Ziff. 1 genannten Nutzungszweck dienen, z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude oder Anlagen für die Pflanzenzucht, die Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen, für den Wetterschutz oder für die Freizeitgestaltung, sofern sie nach Art. 57 (1) Nr. 10 BayBO verfahrensfrei sind.
5. Die befestigten Erschließungs-, Wege-, Terrassen- und Gebäudeflächen einschließlich überdachter Freisitze und Freizeitanlagen dürfen insgesamt 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Grundfläche einzelner Anlagen gemäß Ziffer 4 darf dabei das Maß von 25 m² nicht überschreiten, ausgenommen sind Anlagen zur Freizeitgestaltung, sofern sie nach Art. 57 (1) Nr. 10 BayBO verfahrensfrei sind.
6. Eine Befestigung von privaten Zugangs-, Zufahrts- und Parkflächen sowie von Wege- und Terrassenflächen ist ausschließlich mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, Rasenschotter, wassergebundene Decke, Holzdecks, Graswege etc.) zulässig.
7. Innerhalb der privaten Grünflächen und Gartengrundstücke ist der natürliche Geländeverlauf möglichst beizubehalten; Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 cm zulässig; Höhenunterschiede sind auf dem jeweiligen Gartengrundstück durch bepflanzte Böschungen (Neigungen nicht steiler als 1 : 1,5) oder Natursteinmauern auszugleichen.

8. Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m oder als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen (Maschendrahtzäune, grün, Holzlattenzäune, Stabzäune) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Maschendrahtzäune sind mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (Liguster, Hainbuche o.ä.) zu hinterpflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Einfriedung der Grundstücke zu den Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unzulässig.
9. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Durch Planzeichen dargestellte Erhaltungs- und Pflanzgebote werden angerechnet.
10. An den westlichen Grundstücksgrenzen sind der Planzeichnung entsprechend lockere Gehölzgruppen oder Hecken, 1- bis 2-reihig, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
11. Als Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
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
Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m
12. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter Ziff. D.I in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

VIII. Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

1. Die öffentliche Grünfläche dient dem Erhalt, der Entwicklung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und ist als baumbestandene Wiesenfläche anzulegen, gestalterisch aufzuwerten und dauerhaft möglichst extensiv zu pflegen und zu unterhalten.
2. Eine Versiegelung oder Überbauung der öffentlichen Grünfläche ist unzulässig; ausgenommen ist die Errichtung eines Pflegeweges (Wiesenweg bzw. versickerungsfähiger Belag mit einer maximal zulässigen Breite von 4 m) entlang der südlich angrenzenden Böschungsflächen der Nordtangente.
3. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Einfriedungen sind unzulässig.
4. Eine Teilfläche von ca. 0,48 ha wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB dem Ökokonto der Stadt Kitzingen mit einem Flächenanteil von 50 % (= 0,24 ha) zugeordnet.
5. Hierzu sind folgende Pflanz- und Pflegemaßnahmen umzusetzen; der dauerhafte fachgerechte Unterhalt ist sicherzustellen:
 - Erhalt und Pflege des Baumbestandes, der Planzeichnung entsprechend, abgängige Gehölze sind zu ersetzen
 - Anlage einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 12 Obstbaumhochstämmen
 - Ansaat einer autochthonen Rasensaatgutmischung
 - dauerhafte extensive Pflege durch Mahd mit Entfernung des Mähguts, 1x jährlich, ab Mitte Juli
6. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Einfriedung der Grundstücke ist unzulässig.
7. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind unter Ziff. D. I. in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
8. Für Ersatz- und Neuanpflanzungen gelten die Mindestpflanzqualitäten nach Ziff. C. VII. 11.

D. Textliche Hinweise

I. Hinweise zur Bepflanzung

1. Für die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung folgender Arten empfohlen; die Verwendung klein- oder schlankwüchsiger Sorten ist zulässig.

Laubbäume, z.B.

Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis

Strauchgehölze, z.B.

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus
Wildrosen	Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa hugonis, Rosa rugosa,

Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen, und in Sorten, z.B.

Apfel	Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette
Birne	Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne
Zwetschge	Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Kirsche	
Walnuss	

2. Die erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches, Art. 47 ff.).
3. Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
4. Während der Brutzeit von Vögeln ist die Rodung und der der Schnitt von Hecken und anderen Gehölzen nach § 39 (5) BNatschG bzw. Art. 16 BayNatschG verboten (März bis September), sofern es sich nicht um schonende Form- und Pflegeschnitte handelt.
5. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und als Lebensräume für seltene Tierarten ist die Errichtung von Trockenmauern aus Muschelkalk sowie die Anlage von Stein- und Totholzhaufen erwünscht.

II. Bauwerksöffnung

Hangseitige Bauwerksöffnungen (Fenster, Türen etc.) sollten nach Möglichkeit ausreichend über der Geländeoberkante (ca. 30 cm bis 50 cm) angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

III. Bauschutzbereich Flugplatz Kitzingen

1. Das gesamte Gebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kitzingen im Sektor II/III. Bauwerke mit Aufbauten wie Kamine, Antennen etc. sowie umgebender BEWUCHS) dürfen nicht höher als 20 m über Gelände sein.
2. Kräne über 25 m Höhe bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd-Ast München. Als mobiles Hindernis sind Kräne mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß NfL I – 15/00 v. 22.12.99 zu versehen.

IV. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten usw. ist möglichst in Zisternen zu sammeln oder über Sickeranlagen (Genehmigung erforderlich) dem Grundwasser zuzuleiten.

V. Hinweise zum Lärmschutz

1. Im Gebiet kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen zum Tragen.
2. Es erfolgt der ausdrückliche Hinweis, dass bei geöffneten Fenstern nachts ein ungestörter Schlaf nicht möglich ist.

VI. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich können Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz auftreten. In diesem Fall sind sämtliche Bauarbeiten sofort einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Schloss Seehof, Memmelsdorf) zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- c) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- e) Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Siegfried Müller
Oberbürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Siegfried Müller
Oberbürgermeister