



## Begründung

Bebauungsplan Nr. 108  
**„Neue Gartenstadt Etwashausen“**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
und  
mit 48. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Stadt Kitzingen

*Entwurf 17.11.2022*



**Stadtbauamt Kitzingen**  
Sachgebiet Stadtplanung  
Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 | 20-6002  
Fax: 09321 | 20-96099  
Mail: [stadtplanung@stadt-kitzingen.de](mailto:stadtplanung@stadt-kitzingen.de)



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,  
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:  
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
Tel.: 0931 | 99 11 42 52  
Mail: [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)

[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....	4
1.2 Wohnbedarfsflächenermittlung.....	5
1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen .....	8
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>10</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	10
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben .....	11
<b>3. Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>12</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	12
3.2 Bebauungsplan .....	12
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Beschaffenheit des Geltungsbereichs.....	13
4.2 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz.....	14
4.3 Gebietserschließung .....	15
4.4 Straßenrecht, Nordtangente St2272 .....	15
4.5 Ver- und Entsorgung .....	16
4.5 Altlasten .....	16
4.6 Klimagutachten .....	17
4.7 Denkmalschutz.....	18
<b>A. Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
A1. Art der baulichen Nutzung .....	19
A 2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
A 3. Bauweise und überbaubare Flächen .....	20
A 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen .....	21
A 5. Verkehrsfläche.....	23
A 6. Umgang mit Niederschlagswasser .....	23
A 7. Grünordnung.....	24
A 8. Artenschutz.....	25
A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.....	27
<b>6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b> .....	<b>29</b>
A 11. Abstandsregelung.....	29
A 12. Dächer .....	29
A 13. Fassaden.....	29
A 14. Solaranlagen und Sonnenkollektoren .....	30
A 15. Geländeänderung .....	30
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>31</b>
<b>B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b> .....	<b>32</b>
<b>C. Anlagen</b> .....	<b>33</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Nach der erfolgten Stilllegung der Bahnlinie zwischen Kitzingen und Schweinfurt beabsichtigt die Stadt Kitzingen das ca. 3,0 ha große Areal im Umfeld des ehem. Bahnhofs in Etwashausen einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zuzuführen.

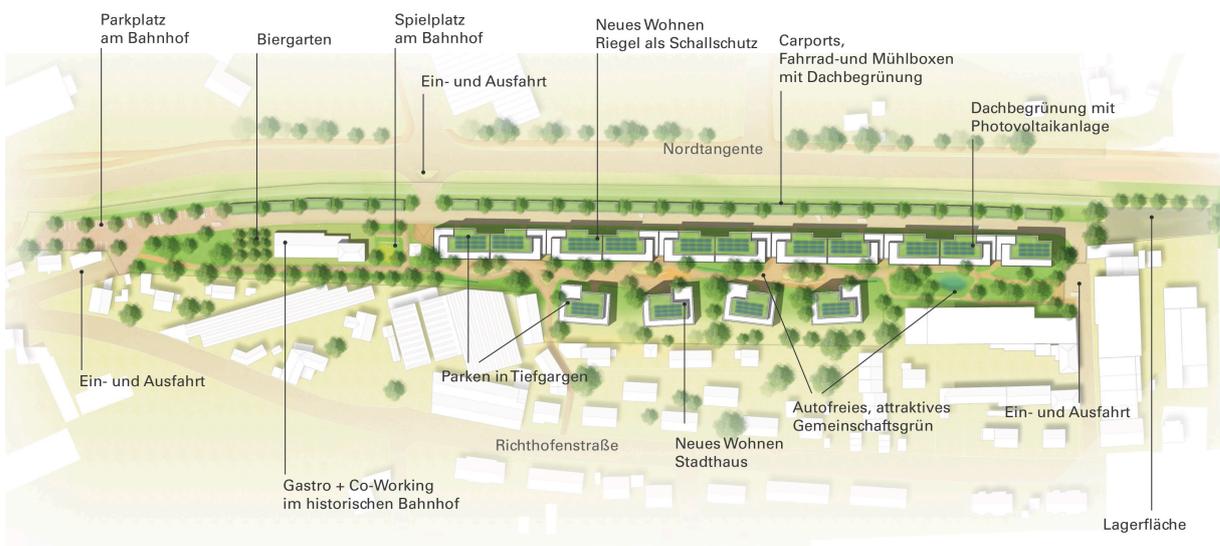
Ziel ist es, ein attraktives, verdichtetes und durchgrüntes Stadtquartier zu schaffen, das eine gute Anbindung an die vorhandene Erschließung und an die bestehenden Siedlungseinheiten aufweist. Neben Flächen für Gastronomie und z.B. Co-Working im historischen Bahnhofsgelände sowie Grün- und Freiflächen soll als Hauptnutzung Wohnen vorgesehen werden. Damit soll die Wohnraumsituation in Kitzingen insgesamt verbessert werden.

Avisiert ist die Errichtung attraktiver Geschosswohnungsbauten, die in Richtung Norden einen baulichen Lärmschutz zur Nordtangente ausbilden und im Inneren hohe freiräumliche Qualitäten bieten. Die Gebäude sollen vorwiegend drei bis vier Geschosse aufweisen. Die Gebäude sollen durch ein zurückspringendes Penthausgeschoss ergänzt werden. Damit kann ein effektiver Lärmschutz auch für die südlich angrenzenden Quartiere geschaffen werden.

Zudem ist angedacht, das Gebiet nahezu autofrei zu gestalten. Aus diesem Grund soll der (ruhende) Verkehr im nördlichen Bereich des Quartiers durch eine neue Erschließungsstraße mit straßenbegleitenden Parkplätzen abgefangen werden.

Im Umfeld des Bahnhofs soll ein Kinderspielplatz entstehen, der in Kombination mit den Grün- und Wegeflächen im inneren des Quartiers ein attraktives Angebot für Familien sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o. g. Ziele geschaffen, um den vorherrschenden Wohnraumbedarf der Stadt Kitzingen zu decken. Zudem wird die brachliegende Innenentwicklungsfläche einer Nutzung zugeführt und Etwashausen als Wohnstandort gestärkt.



Städtebauliches Konzept, Eigene Darstellung, Stand 05.2022

## 1.2 Wohnbedarfsflächenermittlung

### Wohnbauflächenbedarf der Stadt Kitzingen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird die Wohnbedarfsflächenermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zu Grunde gelegt.

Um dem Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einem ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ1 und EZ2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl der Stadt: **22.141 EW** (Statistik kommunal, Seite 6, Einwohnerstand 2020)
- Raumordnerische Funktion: Mittelzentrum  
-> Bruttowohnmindestdichte **80 EW/ha** (Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

### Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses

Zur Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (Statistik kommunal, Seite 6, Einwohnerstand 2020) wird ein Wachstum von 0,3 %\*<sup>1</sup> aus Belegungsdichterückgang pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren angenommen:

$$\frac{22.141 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100\%} = \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)} \quad \mathbf{996 \text{ EW}}$$

\*<sup>1</sup>auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

### Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Gemäß dem Bayerisches Landesamt für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Kitzingen, Heft 553, Stand August 2021) beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 22.700 EW.

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2035 der Planung	22.700 EW
- Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal (Einwohnerstand 2020)	- 22.141 EW

= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2) **559 EW**

### **Wohnbauflächenbedarf (relativ)**

Die Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsrichterückgang (EZ1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdicke.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)  
= ha Bedarf Wohnbaufläche

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: 996 + 559 / 80 EW/ha

**= Bedarf Wohnbaufläche (relativ) 19,44 ha**

Der Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdicke von 80 EW/ha entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Einwohnerdicke der Stadt. Auf Basis der Zahlen der Statistik kommunal kann eine realistische Bruttowohnmindestdicke errechnet werden:

22.141 EW (2020) : 311 ha Wohnbaufläche = **71,19 EW/ha.**

Auf Grundlage der tatsächlichen Einwohnerdicke ergibt sich demnach ein höherer relativer Wohnbauflächenbedarf:

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: 996 + 559 / 71,19 EW/ha

**= Bedarf Wohnbaufläche (relativ) 21,85 ha**

### **Fazit**

Der Stadtteil Etwashausen liegt östlich der Innenstadt Kitzingen und des Mains. Durch die Nähe zur Innenstadt hat sich die Gärtnerstadt zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Die weitere Entwicklung des Stadtteils ist jedoch durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet stark eingegrenzt. Ein Großteil der Baupotenziale in Etwashausen ist ausgeschöpft. Daher ist es wichtig aus den noch vorhandenen Potenzialen einen hohen Nutzwert zu erzielen.

Bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung und wachsendem pro Kopf Verbrauch an Fläche ist daher ein bewusster Umgang mit der noch vorhandenen Fläche wichtig.

Mit knapp 23.000 Einwohnern wird die Stadt Kitzingen zu den Mittelstädten gezählt. Die Einwohnerentwicklung der Mittelstädte liegt dabei über dem bayerischen Durchschnitt. Damit ist die Bevölkerung in Kitzingen in den letzten 10 Jahren um knapp 10 % angestiegen. In Anbetracht der guten wirtschaftlichen Lage als Mitglied in der Metropolregion Nürnberg sowie der unmittelbaren Nähe zur Universitätsstadt Würzburg ist ein weiteres Wachstum anzunehmen.

Die innerstädtischen Entwicklungspotenziale stehen der Stadt nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung, da diese Grundstücke in Privatbesitz sind. Daher können diese Grundstücke in der Bilanz der Potentialflächen in Abzug gebracht werden.

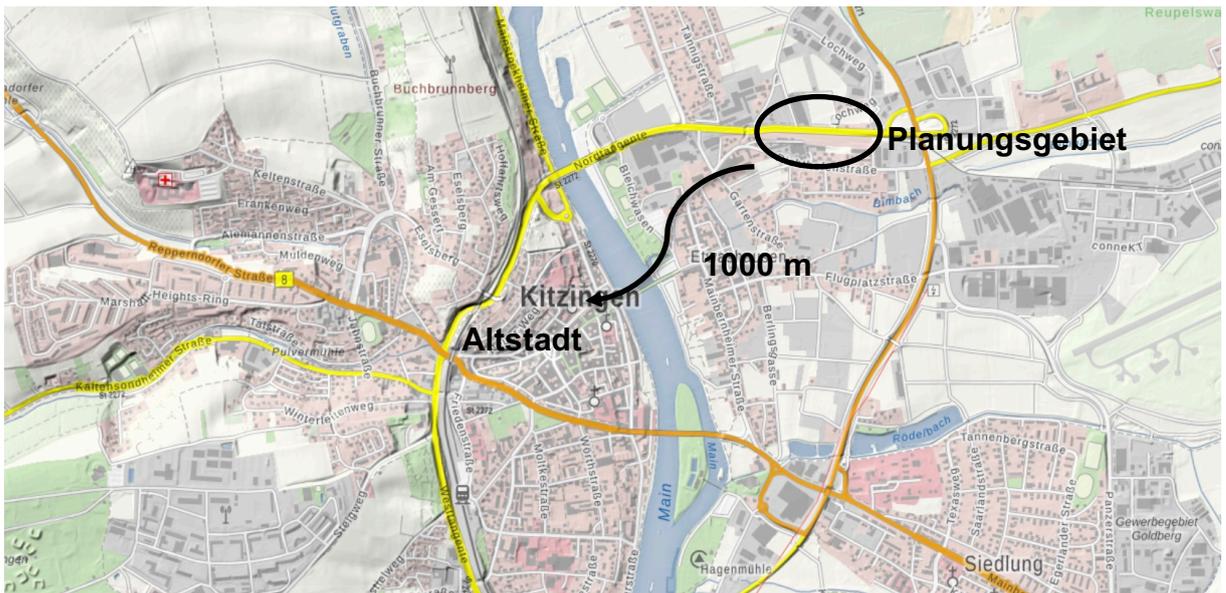
Für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Daher verfolgt die Stadt mit der Neuausweisung des Wohnbaugebietes das Ziel, allen Ortsansässigen und insbesondere jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen und deckt damit einen Teil des benötigten Wohnbauflächenbedarfs.

Zudem wird der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Es wird eine alte Bahnflächenanlage, die schon über 10 Jahre brach liegt in Anspruch genommen. Bei der Planung handelt sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen (An drei Seiten grenzen Bebauungen an. An der Nordseite wird das Plangebiet von einer Straße begrenzt). Zudem wird eine Verbesserung der vorherrschenden Situation in jeder Hinsicht erreicht; Das Gleisbett (Schotter) und die Altlasten des ehem. Bahnhofes werden entfernt. Das Gebiet wird mit geringen Verkehrsflächen erschlossen. Die nicht bebauten Flächen sollen hochwertig und umfangreich umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der geplanten Wohnflächenausweisung um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen und bodensparenden Siedlungsentwicklung.

### 1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs, angrenzende Nutzungen

Kitzingen ist eine große Kreisstadt im Regierungsbezirk Unterfranken und Sitz des Landratsamtes im gleichnamigen Landkreis Kitzingen. Die historische Weinhandelsstadt liegt im äußersten Westen der Metropolregion Nürnberg, im Süden der Regiopolregion Mainfranken und ist Teil der Planungsregion Würzburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Etwashausen ca. 1,0 km nordöstlich der Altstadt zwischen der Nordtangente und der Richthofenstraße. Auf der Südseite grenzen Gewerbebauten in Form von Lagerhallen und Gewächshäusern sowie vereinzelte Wohngebäude an. Unmittelbar im Norden grenzt die Nordtangente an.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, © Daten:geoportal.bayern.de



Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle Stadt Kitzingen

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 29.900 m<sup>2</sup>  
 Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
5419/3 (Teilfläche)	Brachfläche: ehem. Bahnanlage	Privat
6792	Brachfläche: ehem. Bahnanlage	Privat
6787	Bebaut, Toilettenhäuschen (Denkmalgeschütz)	Privat
6796	Brachfläche: ehem. Bahnanlage	Privat
6786	Teilbebaut, Lagerhalle	Privat
6785	Teilbebaut, ehem. Bahnhofgebäude (Denkmalgeschütz)	Privat

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
5419/43	Nordtangente
Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
5419/21	Brachfläche / Grünfläche (Gewerbegebiet)
4916/3	Heinrich-Fehrer-Straße

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
5419/63	Brachfläche (Fläche für Bahnanlage)

Im Süden			
Fl.-Nr.	Nutzung	Fl.-Nr.	Nutzung
6811/3	Gewerbebau (Gewerbegebiet)	6776	Gewerbebau (Mischgebiet)
6807/2	Gewerbebau (Gewerbegebiet)	6775	Unbebaute Grünfläche (Mischgebiet)
6806/1	Zufahrtstraße mit Wendebereich (Mischgebiet)	6774/1	Wohnbebauung (Mischgebiet)
6798	Gewerbebau (Mischgebiet)	6774	Wohnbebauung (Mischgebiet)
6798/1	Gewerbebau (Mischgebiet)	5419/12	Straße (Mischgebiet)
6799/6	Wohnbebauung (Mischgebiet)	5292/1	Wohnbebauung (Gewerbegebiet)
6799/5	Wohnbebauung (Mischgebiet)	7023/10	Fuß- und Radweg (Unterführung Nordtangente)
6799	Wohnbebauung (Mischgebiet)	5294/1	Wohnbebauung (Gewerbegebiet)
6799/9	Wohnbebauung (Mischgebiet)	5294/2	Unbebaute Grünfläche (Gewerbegebiet)
6799/7	Wohnbebauung (Mischgebiet)	5350/3	Zuwegung (Gewerbegebiet)
6780/3	Zuwegung (Mischgebiet)	5419/40	Grünfläche (Gewerbegebiet)
6781/1	Gewerbebau (Mischgebiet)	5419/8	Parkplatz (Gewerbegebiet)
6784	Gewerbebau (Mischgebiet)		

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392- 322- 7676) i. V. m aktueller Lesefassung vom 17. Oktober 2017
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist
- 

Der Bebauungsplan „Neue Gartenstadt Etwashausen“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2, Stand 2017).

Die Stadt Kitzingen ist im Regionalplan der Region Würzburg 2 als Mittelzentrum festgelegt. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden explizit für die Stadt keine Ziele formuliert.

Allgemeine Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

(Region 2) 3.2 Z

In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

LEP 3.1

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

REP B X 5.2 Sonnenenergienutzung

5.2.1 G Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

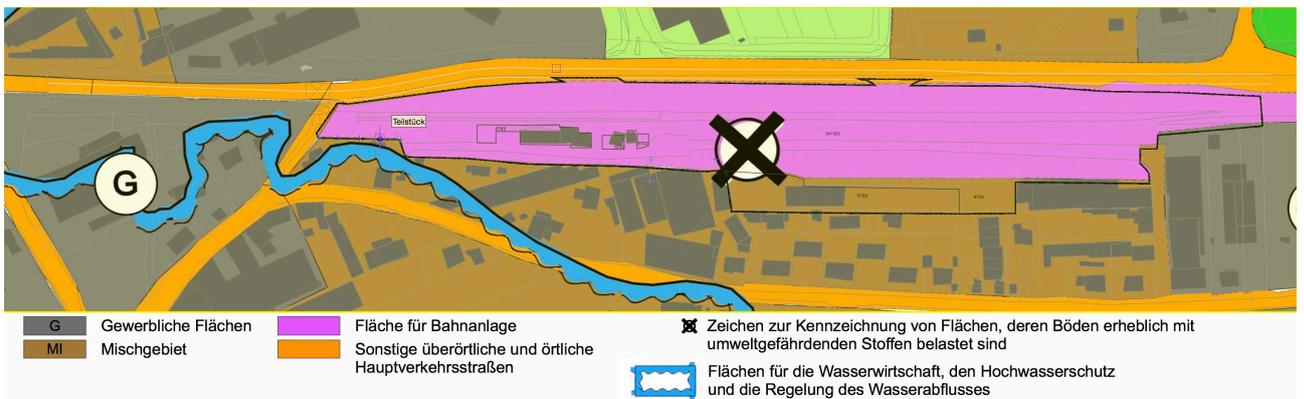
### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als „Fläche für Bahnanlagen“ und als „Mischgebiet“ dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der FNP zu „Wohnbaufläche“ und „Gewerbefläche“ mit einem „Grünflächenanteil“ geändert. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

#### 3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 84 "Grosslangheimer Straße Nord" (04.03.2005) an.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Derzeit ist die Fläche als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets, d. h. im Innenbereich gelegen, einzustufen.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Beschaffenheit des Geltungsbereichs

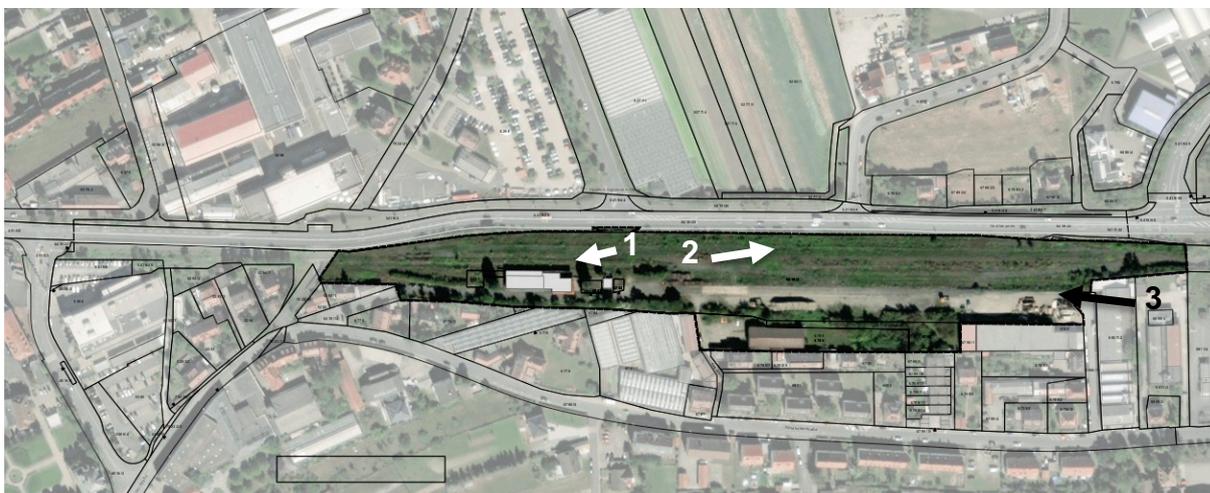
Der Geltungsbereich, der sich im Norden von Etwashausen befindet, umfasst den ehemaligen Bahnhof der einstigen Strecke Kitzingen-Gerolzhofen-Schweinfurt. Seit über 10 Jahren wird der Bahnhof nicht mehr genutzt. 2016 erfolgte die offizielle Entwidmung der Bahnfläche. Die Gleisschienen sind mittlerweile entfernt worden. Das Gleisbett aus Schotter hat weiterhin Bestand und bedeckt den größten Teil des Geltungsbereiches.

Das ehem. Bahnhofsgebäude und das Toilettenhäuschen stehen unter Denkmalschutz und sind dementsprechend noch im Geltungsbereich vorzufinden. Ein weiteres Gebäude (eine Lagerhalle) befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 6786.

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil unversiegelt. Eine Asphaltdecke ist v.a. vor dem Bahnhofsgebäude vorzufinden. Eine kleine Teilfläche im Südosten, angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 6798, wird als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt und ist ebenfalls zum Teil durch eine Asphaltdecke versiegelt.

Grünstrukturen in Form von Bäumen und Hecken befinden sich hauptsächlich entlang der Geltungsbereichsgrenze, vorwiegend im Süden. Große Bäume sind v.a. am Bahnhofsgebäude vorzufinden. Im Südosten auf dem Grundstück Fl.Nr. 6796 befindet sich ein größeres Aufkommen von Grünstrukturen.

Das Gelände des Plangebietes hat eine leichte Steigung von Westen nach Osten (von ca. 188 m ü.NN hin zu ca.190 m ü.NN). Die Neigung von Norden (Nordtangente) nach Süden ist sehr gering. V.a. im östlichen Teil fällt das Gelände um 0,5 Meter ab. Lediglich der westliche Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 6786 liegt über 1,50 m tiefer als das restliche Gelände.



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Ehm. Bahnhaltestelle (1)



Gleisbett, Blick nach Osten (2)



Lagerfläche, Blick nach Westen (3)

## 4.2 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich grenzt am südwestlichen Rand an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an.

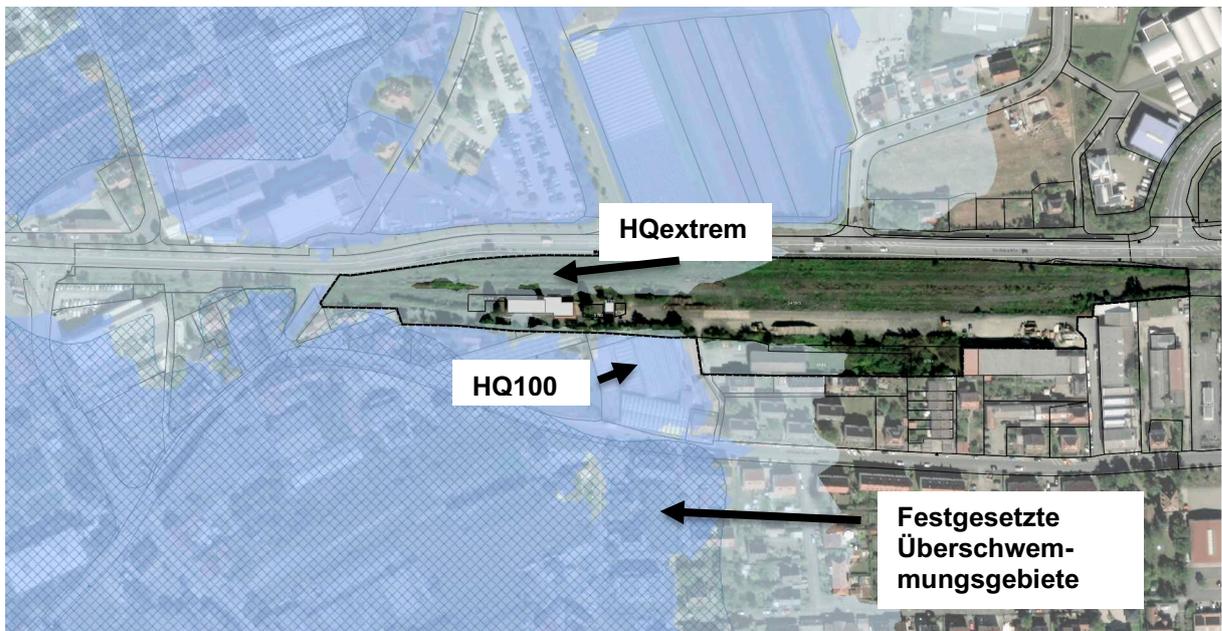
Bei größeren Hochwasserereignissen (HQ100 / HQ extrem) des Mains ist davon auszugehen, dass der westliche Teilbereich des Plangebietes überflutet werden. Die betroffenen Teilflächen liegen demnach innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78 b WHG.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion hingewiesen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert.

Darüber hinaus werden künftige Eigentümer darauf hingewiesen, Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden. Maßgeblich hierbei ist gem. § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG das HQextrem-Risikoereignis. Insbesondere sind Tiefgaragen hochwasserangepasst zu planen. Zufahrten haben hochwasserfrei zu erfolgen. Eine Flutung der Tiefgarage bis HQextrem ist wirksam zu verhindern. Für den Risikofall (HQextrem) wird die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes (inkl. Schutzmaßnahmen, Evakuierungsplan) empfohlen, sofern die Möglichkeit einer Flutung bestehen sollte.

Zudem ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Ausnahmen können durch die zuständige Behörde bei Einhaltung der Vorgaben gem. § 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG erteilt werden.

Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes sowie der Verlauf des Risikogebietes sind nachrichtlich als Planzeichen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.



Zonen des Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenfläche,  
Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 14.02.2022

### 4.3 Gebietserschließung

Das Gebiet wird über eine neu zu errichtende Straße erschlossen. Angebunden wird die neue Straße über neu zu errichtende Zufahrten von der Nordtangente. Ein Teilumbau der Nordtangente wird somit notwendig.

Auf Höhe des Lochwegs ist im Bebauungsplan eine Fläche für eine vollwertige Kreuzung ohne Ampelanlage vorgesehen. Diese soll vorerst lediglich für die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ zugelassen werden. Eine späterer Ausbau ist damit aber sichergestellt.

Auf Höhe der Heinrich-Huppmann-Straße wird ein Ausfahrkeil/ Rechtsabbiegerspur von der Nordtangente vorgesehen. Eine Detailplanung (M 1 :250) der neuen Einmündung auf Grundlage der RAL bzw. RASt erfolgt auf nachgelagerter Ebene.

Zudem soll das Plangebiet im Westen an die bestehende Zufahrt zum Bahnhofsgebäude und im Osten über die bestehende Sackgasse der Richthofenstraße angefahren werden. Die Planstraße verläuft in Ost-West-Richtung.

Die neue Straße ist als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Breite der Straße beträgt 6,00 Meter. Die Planstraße soll nach Möglichkeit als Spielstraße und nur für Anlieger ausgewiesen werden, um Fremdverkehr möglichst zu vermeiden. I.V.m. der reduzierten Geschwindigkeit wird der Durchgangsverkehr minimiert und die Sicherheit für die zukünftigen Anwohner gesteigert.

Zusätzlich verbindet die öffentliche Erschließung Fl.Nr. 6780/3 das Plangebiet mit der Richthofenstraße und gewährleistet somit einen direkten fußläufigen Zugang zu der Bushaltestelle „Etwashausen Richth.Str. 7“. Die Verbindung wird durch eine Festsetzung gesichert. (siehe A5.2)

Somit ist die Anbindung des Planungsgebiets an das öffentliche Personennahverkehrsnetz und das gemeindliche Straßennetz gewährleistet.

Dem Bebauungsplan ist ein Verkehrsgutachten vom August 2022 beigelegt. (Anlage 6) Im Gutachten wurde in drei Planfällen untersucht, wie der zusätzliche Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden kann. Mit den geprüften Verkehrsbelastungen des Planfalls 3 (=oben beschriebene geplante Erschließung) ergeben sich in der Morgen- und Abendspitzenstunde keine Veränderungen in der Bewertung der Verkehrsqualität der Richthofenstraße. Die sehr gute Verkehrsqualität bleibt bestehen (QSV A). (vgl. Anlage 6, Verkehrsgutachten, Seite 10)

### 4.4 Straßenrecht, Nordtangente St2272

Die Grundstücke des Planungsgebietes grenzen im Norden direkt an die Nordtangente, welche als Staatsstraße (St 2272) klassifiziert ist. Für die Straße gilt in Teilabschnitten eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h bis 60 km/h.

Gemäß §§ 22 und 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) muss mit baulichen Anlagen ein Abstand zur Staatsstraße eingehalten werden.

Die Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG sieht ein Bauverbot für bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn vor. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Ausnahmen von den Anbauverboten können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung kann im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein

Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen werden. (vgl. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG)

Bei einer vorzeitigen Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg wurde der Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen bzw. Carports im Bereich der Anbauverbotszone zugestimmt. Oberirdische Garagen sind jedoch weiterhin unzulässig.

In der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG ist die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40,00 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn generell nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zulässig.

Der Verlauf der Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone ist als Planzeichen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

## **4.5 Ver- und Entsorgung**

### **Abfallbeseitigung**

Die Planstraße ist ausreichend für die Befahrung mit einem 3-achsigen Abfallsammel-fahrzeug dimensioniert. Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist somit über die Planstraße durch die Kommunale Abfallwirtschaft sichergestellt.

### **Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt durch die Licht-, Kraft-, und Wasserwerke Kitzingen GmbH (Strom, Wasser, Gas) und die Stadt Kitzingen (Abwasser).

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der Richthofenstraße vorhanden und können entsprechend in das Gebiet verlängert werden.

Entsprechend der Planzeichnung verlaufen einige Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind bei Baumaßnahmen zu beachten und zu sichern (vgl. Festsetzung „A 10 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“). Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie die Pflanzungen von Bäumen nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßigen Bestand oder Betrieb v.a. der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Alle neuen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Vorgaben aus der Nutzungsvereinbarung und die Vorgaben aus dem Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sind einzuhalten. Es wird drauf hingewiesen, dass im Planbereich mit stillgelegten Leitungen gerechnet werden muss.

### **4.5 Altlasten**

Im Teilbereich des Plangebietes befanden sich die Altlastenverdachtsflächen ALVF B-006037-001 ARALTanklager und ALVF B-006037-006 Gleiswaage. Für die Sanierung der Altlasten wurde das Unternehmen HPC AG beauftragt. In dem Sanierungsbericht (Anlage 4) ist das Unternehmen zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Aushubsanierung wurde auf Grundlage eines Sanierungsplanes durchgeführt und von HPC fachgutachterlich überwacht. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nach Abschluss der Sanierung für den Bereich der sanierten Flächen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten zu berücksichtigen.

Aus fachgutachterlicher Sicht können die Altlastenverdachtsflächen aus dem Altlastenkataster gelöscht bzw. die Sanierung der Bodenverunreinigungen vermerkt werden.

Im Umgriff der Sanierungsbereiche ist aus fachgutachterlicher Sicht ablagerungsbedingt ein Vorhandensein von lokalen-kleinräumigen Restbelastungen jedoch nicht auszuschließen.

Diese stellen aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar und sind nicht sanierungsrelevant. Das Vorhandensein von Restgehalten kann zu einer abfallrechtlichen Relevanz von Abfallmaterial führen. (vgl. Anlage 4)

Auf vorgemerkten Standorten können in Einzelfällen auch außerhalb von räumlich lokalisierbaren Verdachtsbereichen und sanierten Bereichen (Sanierungsgruben) Bodenbelastungen bestehen.

Aufgrund möglicher verbliebener, bodenschutzrechtlich zulässiger Restbelastungen im Untergrund, kann sich jedoch bei Baumaßnahmen die Berücksichtigung abfallrechtlicher Belange ergeben (Entsorgungskosten für Aushubmaterial).

Daher ist eine sorgfältige Überwachung bei Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich.

Bei Erdarbeiten ist deshalb sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und in Zweifelsfällen ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG hinzuzuziehen.

(vgl. Anlage 4)

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs. 12 Abs. 2 BayBodSchG)

#### 4.6 Klimagutachten

Im Zuge des voranschreitenden Klimawandels ist es für Städte, Gemeinden und Kommunen von besonderer Bedeutung, die aktuelle klimatische Situation sowie prognostizierte klimatische Veränderungen in ihrer strategischen Entwicklungsplanung zu berücksichtigen, um negative klimatische Einflüsse zu reduzieren.

Aus diesem Grund wurde das Fachbüro Burghardt und Partner, Ingenieure beauftragt die Bewertung des vorgeschlagenen Vorhabens hinsichtlich seiner potentiellen Auswirkungen auf diese klimatischen Aspekte zu untersuchen, zu bewerten und evtl. klimatische Optimierungsmöglichkeiten zur Abmilderung möglicher negativer Effekte vorzubringen.

*„Die in diesem Gutachten durchgeführte Untersuchung hatte zum Ziel eine potentielle negative Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftversorgung des Gebietes zu identifizieren. Eine mikroklimatische Analyse hat zu diesem Zeitpunkt nicht stattgefunden.*

*{.....}Die Untersuchung mit Fokus auf eine mögliche negative Beeinflussung der Kaltluftversorgung des Stadtgebietes Kitzingens oder des direkt umgebenden Siedlungsraums führt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten negativen Einflüsse auf die Kaltluftversorgung zu erwarten sind, da alle auftretenden Defizite nur temporär ausgebildet werden, und keinen dauerhaften Einfluss auf den Untersuchungsraum haben. Dies ist auch dann noch gegeben, sollten bspw. im Zuge des Klimawandels die Anzahl der zur Abkühlung zur Verfügung stehenden Stunden in der Nacht reduziert werden. Entsprechend sind keine übergeordneten Planungsempfehlungen mit dem Fokus Kaltluftversorgung notwendig.“ (vgl. Anlage 5, Seite 15)*

Auch wenn durch die Entwicklung des Plangebietes keine negativen Einflüsse festgestellt worden sind, wird seitens des Gutachtens empfohlen, den Versiegelungsgrad gering zu halten und PKW-Stellflächen zentralisiert in einem Parkhaus oder in Tiefgaragen umzusetzen. Zudem sollten die bauliche und vegetationstechnische Ausstattung dem aktuellen Stand der fachlichen Praxis entsprechen. Ziel ist es, die Fläche

klimaangepasst und dahingehend zukunftsgerecht städtebaulich zu entwickeln. (vgl. Anlage 5, Seite 15)

Die konkrete Untersuchungsmethodik und das ausführliche Ergebnis sind dem Gutachten zu entnehmen. Das Klimagutachten ist ein Teil des Bebauungsplanes.

#### 4.7 Denkmalschutz

Der ehem. Bahnhof mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, die Lagerhalle und das Toilettenhäuschen aus dem Jahr 1927 unterliegen dem Denkmalschutz (D-6-75-141-223). Gemäß Art. 4 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind Baudenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung der Baudenkmäler bedarf es einer Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Art. 6 Abs. 1 BayDSchG).

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Kitzingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).



Ehem. Bahnhofsgebäude, Blick Nordseite



Toilettenhäuschen, Blick Südseite

## A. Inhalt des Bebauungsplans

### 5. Textliche Festsetzungen

#### A1. Art der baulichen Nutzung

(A 1.1) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden“ wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird in vier Teilbereiche (WA1, WA2, WA 3 und WA4) gegliedert. Die Gliederung erfolgt aufgrund der differenzierten Festsetzungen der baulichen Nutzung v.a. in der Anzahl der möglichen Geschosse. (siehe A 2.3)

(A 1.2) In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr.1 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der städtebaulichen Ordnung. Die typischen Bauweisen von Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden somit in einem Wohngebiet vermieden. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Zudem können Gartenbaubetriebe und Tankstellen unerwünscht hohe Verkehrsfrequenzen zur Folge haben oder durch die vom Betrieb ausgehende Lärmbelästigung das Wohnen stark beeinträchtigen. Außerdem würden Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem Ziel, das Gebiet nahezu autofrei zu gestalten, widersprechen. Im Falle der Tankstelle sind zusätzlich Geruchsimmissionen oder Bodenverunreinigungen durch bspw. Öl oder Benzin möglich.

(A 1.3) Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird nach § 8 Abs. 1 (BauNVO) als Lagerplatz festgesetzt. Der Lagerplatz ist ausschließlich für die Lagerung von Baumaterialien oder vorübergehende Lagerung von unbelastetem Material sowie als Stellplatzfläche zum Abstellen von Fahrzeugen zulässig. Andere Nutzungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Fläche nur zur Lagerung genutzt wird. Ein Anbau an die bestehende Bebauung wird durch gewählte Festsetzung und den Verzicht auf die Festsetzung von Baugrenzen verhindert. Zudem wird der Bereich durch die Lage in der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone in der baulichen Entwicklung stark eingeschränkt. Eine Entwicklung der Fläche, die der gesamten Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden“ entgegensteht, wird minimiert.

#### A 2. Maß der baulichen Nutzung

(A 2.1) In den Bereichen WA1, 2, 3 und 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO.

Somit kann eine qualifizierte städtebauliche Dichte auf dem Baugrundstück erreicht und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird kein Maß der baulichen Nutzung und somit auch keine Grundflächenzahl festgesetzt, da auf der Fläche keine Bebauung errichtet werden darf (siehe Festsetzung A1.3).

(A 2.2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Festsetzung dient der Erleichterung der Errichtung unterirdischer Stellplätze (Tiefgarage) mit ihren Zufahrten zugunsten einer attraktiven Gestaltung des Außenbereiches.

(A 2.3) Zur Gewährleistung der Einfügung der Gebäude in die Umgebung wird die max. zulässige Anzahl der Geschosse z.T. mit zusätzlichem Staffelgeschoss festgesetzt. Die Staffelgeschosse müssen hinter min. zwei Außenkanten des darunter liegenden Geschosses min. 1,00 m zurückspringen. Die Festsetzung dient der Definition und der Gewährleistung einer untergeordneten Erscheinung von Staffelgeschossen. (A 2.4).

Die zulässige Anzahl der Geschosse wird in den Baufenstern WA 1, 2, 3 und 4 unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich WA1 können Gebäude mit max. drei Vollgeschossen umgesetzt werden. Die Festsetzung orientiert sich an umgebenden Bebauung. Im Bereich WA2 entlang der Planstraße sind max. drei Geschosse bzw. im WA4 max. vier Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig. Die Festsetzung wird zugunsten der optimalen Ausnutzung des Plangebietes sowie zur Herstellung eines baulichen Lärmschutzes entlang der Nordtangente getroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten, da ein ausreichender Abstand zu nachbarlichen Grundstücken besteht.

Im Bereich WA3 sind max. drei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt, um einen geordneten Übergang zu den bestehen Gebäuden im Süden zu sichern.

Die Festsetzungen ermöglichen einen gewissen Spielraum zur Umsetzung eines verdichteten Wohnquartiers und gewährleisten dennoch, dass sich die Baukörper in ihrer Dimensionierung verträglichem in das städtebauliche Umfeld einfügen.

(A 2.5) Um sicherzustellen, dass die Erdgeschosse nicht zu weit über dem natürlichen Gelände liegen, ist eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese ist mit der Oberkante des Fertigfußbodens mit max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände definiert. Als Bezugspunkt für das natürliche Gelände ist die mittlere Höhe des Geländes entlang der jeweiligen Gebäudeseite festgesetzt. Damit wurde eine harmonische Höheneinstellung der neuen Gebäude gesichert.

### **A 3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten und gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewährt werden. Zusätzlich sind die Baufenster am städtebaulichen Entwurfsvorschlag orientiert. (vgl. Städtebauliches Konzept, Seite 5)

Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Die festgesetzte Baulinie im Bereich WA2 und WA4 unterschreitet im festgesetzten Teilbereich den Mindestabstand vom 3,00 m zu der Grundstücksgrenze entlang der Planstraße.

An die Baulinien muss, unabhängig von den Abstandflächenregelungen der BayBO, angebaut werden. Zur optischen Gliederung des Baukörpers wird aber ein Zurücktreten von der Baulinie im Erdgeschoss sowie in Obergeschossen in definiertem Umfang durch die getroffenen Festsetzungen zugelassen, um eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung und Gliederung der Fassaden einzuräumen.

Bei Herstellung von Dachterrassen bzw. Staffelgeschossen im obersten Geschoss ist ein Zurücktreten von den Baulinien auf die gesamte Länge des Gebäudes zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung zurückspringender Staffelgeschosse, die der Höhengliederung der Gebäude dienen, ermöglicht werden.

Von der Nordtangente sind Lärmemissionen zu erwarten. Aufgrund der immissionschutzrechtlichen Anforderungen ist eine durchgehende Riegelbebauung im Bereich WA2 bzw. WA4 erforderlich. Die Riegelbebauung wirkt lärmabschirmend für die dahinterliegenden Freiräume und Gebäude. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Bereich WA2 und WA4 befördert die Umsetzung einer Riegelbebauung. Im WA1 und WA 3 gilt eine offene Bauweise. So können mehrere Einzelgebäude entstehen.

Durch die festgesetzten Baufenster i.V.m. der zulässigen GRZ ist die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bestimmt.

#### **A 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Zur geordneten Unterbringung der notwendigen Stellplätze werden Festsetzungen getroffen.

Abweichend von den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind im Plangebiet 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Begründet wird es damit, dass bedingt durch die Lage des Plangebiets davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung (Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes oder Lebensmittelhandels) notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen.

Die Festsetzungen erlauben die Unterbringen der Stellplätze sowohl oberirdisch als auch unterirdisch. Die Zulässigkeit der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht eine attraktive Gestaltung der Außenbereiche.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird insoweit befördert, als diese nicht auf die festgesetzte GRZ angerechnet wird, wenn die Tiefgarage vollständig überdeckt und begrünt werden. Darüber hinaus soll mit der Möglichkeit der Umsetzung von Tiefgaragen der Empfehlung des Klimaschutzgutachtens entsprochen werden.

Weiterhin sind auch oberirdische Stellplätze auf privaten Verkehrsflächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, sodass weitere private aber auch Besucherparkplätze geordnet untergebracht werden können.

Zur Reduzierung der Versiegelung des Plangebietes sind oberirdische Stellplätze mit einem versickerungsgünstigen Belag, z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge auszuführen. Von den versickerungsgünstigen Belägen kann abgewichen werden, wenn der

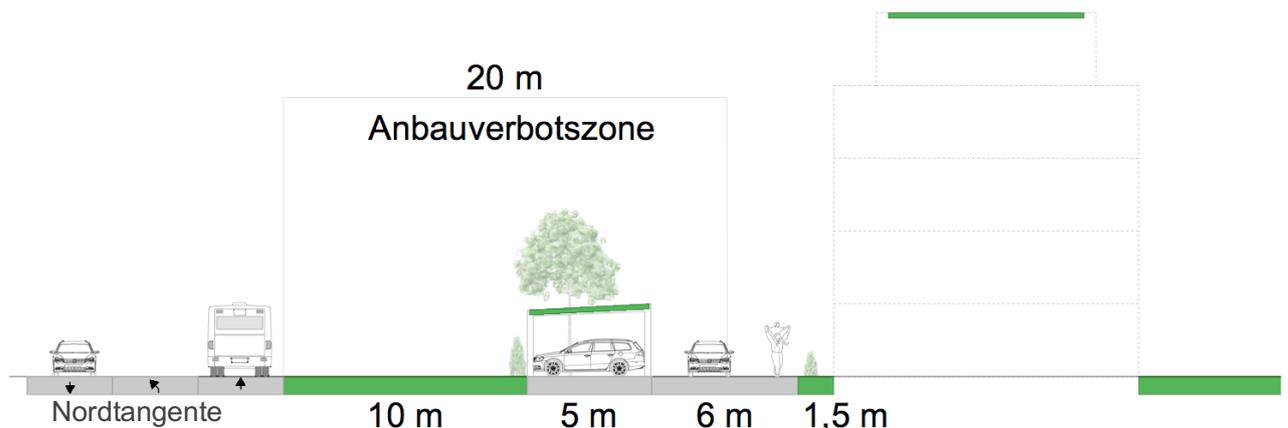
Stellplatz mit einer begrünten Überdachung errichtet wird. In dem Fall kann das Niederschlagswasser über die Begrünung auf dem Dach aufgefangen werden. Die Umsetzung von Carports ist nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (St / Ca) erlaubt. Oberirdische Garagen dagegen sind im gesamten Plangebiet allgemein unzulässig.

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und für überdeckte Stellplätze (Carports) befinden sich im Bereich der Anbauverbotszone. Gem. Art. 23 BayStrWG sind bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht erlaubt. Jedoch können Ausnahmen zugelassen werden, wenn „die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet“ (vgl. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG). Bei einer vorzeitigen Abstimmung wurde der Möglichkeit der Errichtung der Stellplätze bzw. der Carports im Bereich der Anbauverbotszone seitens des Staatlichen Bauamts zugestimmt.

Zwischen den festgesetzten Flächen für Carports und dem äußeren Rand der Fahrbahndecke beträgt der Abstand min. 10,00 m. Durch die Festsetzung eines Grünstreifens wieder dieser Abstand dauerhaft gesichert. Zudem müssen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) an Einmündungen Sichtfelder freigehalten werden. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

Die Nordtangente verläuft parallel, so gut wie geradlinig, zum Planungsgebiet. Es ist von keiner Einschränkung der Sichtverhältnisse durch die Carports auszugehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nordtangente sind somit gewährleistet.

Die Errichtung von Carports zwischen der Planstraße und der Nordtangente dient nicht nur der geordneten Unterbringung der Fahrzeuge, sondern dient auch der attraktiveren Gestaltung des Baugebietes. So wird v.a. die Sicht von der Nordtangente auf die parkenden Fahrzeuge verbessert, da der Blick nicht direkt auf Fahrzeuge, sondern auf begrünte Dächer fällt. Die Begrünungspflicht ist mit der Festsetzung A 4.2.2 geregelt.



Schnittansicht, Mögliche Entwicklung

Von der Zahl der erforderlichen Stellplätze kann in Teilen abgewichen werden. Je 5 PKW-Stellplätze können durch einen CarSharing-Stellplatz ersetzt werden. Jedoch

dürfen nur max. 10% der notwendigen Stellplätze durch CarSharing-Stellplätze ersetzt werden.

Die Festsetzung dient der Förderung einer nachhaltigen Mobilität (in Verbindung mit E-Car-Sharing). Zudem werden CarSharing-Angebote auch im ländlichen Raum beliebter und stellen für Wenigfahrer, die evtl. überwiegend den ÖPNV benutzen und somit das Auto nur gelegentlich benötigen, eine kostengünstige Alternative zum Pkw-Besitz dar. Ebenfalls ist es aber auch für Familien interessant, die aus Kostengründen auf einen Zweit- oder Drittwagen verzichten wollen.

Zudem darf die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau auf 0,8 Stellplätze je Wohnung beschränkt werden. Die Erlaubnis der Beschränkung ist damit zu begründen, dass aus Kostengründen eine reduzierte Anzahl an Pkws je geförderte Wohneinheit zu erwarten sind. Hinzukommend steht Einwohnen eine Anbindung an das ÖPNV Netz in der Richthofenstraße zur Verfügung.

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen (St / Ca) bzw. innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen, die z.B. für die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erforderlich werden.

Um die Höhe der Carports und der Nebenanlagen v.a. entlang der Planstraße zu regeln bzw. zu begrenzen, ist die mittlere Wandhöhe der Anlagen auf max. 3,00 m begrenzt.

Zudem sind Carports und Nebenanlagen, die mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 10° errichtet werden und eine Grundfläche von 10,00 m<sup>2</sup> überschreiten, vollständig gem. der geltenden Normen zur Dachbegrünung extensiv zu begrünen. Damit werden nicht nur Räume zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen, sondern auch das Wohngebiet durchgrünt und das Kleinklima verbessert.

### **A 5. Verkehrsfläche**

Zu Sicherstellung der vorgeschlagenen Erschließung (siehe oben, Kapitel „4.3 Gebietserschließung“) und der notwendigen Stellplätze werden gemäß zeichnerischem Teil private und öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Zusätzlich wird im Süden ein Zugang zum Pangebiet über die Stichstraße Fl.-Nr. 6780/3 durch ein Planzeichen im zeichnerischen Teil sowie einer Festsetzung (A5.2) gesichert. So wird ein direkt fußläufiger Zugang vom Plangebiet zur Richthofenstraße und somit auch zur Bushaltestelle „Etwashausen Richth. Stra. 7“ gewährleistet.

### **A 6. Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Obwohl davon auszugehen ist, dass durch die Begrünungsmaßnahmen (begrünte Dächer, festgesetzte Grünstreifen) ein Anteil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden kann, wird zum Schutz der bestehenden Kanalisation vor Überlastung eine weitere Zurückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist innerhalb des Baugrundstücks vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über Mulden) in den Untergrund zu versickern oder entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten (z.B. Zisterne), in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Überläufe verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

## A 7. Grünordnung

Zur Durchgrünung und Aufwertung des Plangebietes sind folgende Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt;

- Der Grünstreifen (min. 10,00 m breit) im Norden ist als notwendige Abgrenzung zu der viel befahrenen Nordtangente sinnvoll und zugleich als Fläche mit Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. (vgl. Anlage 1, Umweltbericht)
- Der Grünstreifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (3,00 - 5,00m breit) dient der Abgrenzung zu den nachbarschaftlichen Grundstücken.
- Innerhalb der Grünstreifen sind Pflanzgebote umzusetzen.
  - Pro 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen min. ein standortgerechter Laubbaum
  - Pro 15 oberirdische Stellplätze min. ein standortgerechter LaubbaumDie im zeichnerischem Teil festgesetzte Bäume und Hecken sind nicht standortgebunden und können damit flexibel Stelle umgesetzt werden.
- Die alten Bäume um das ehem. Bahnhofsgebäude sind als Erhaltungsgebote im zeichnerischem Plan festgesetzt.
- Die größere private Grünfläche im östlichen Teil dient der Durchgrünung des Plangebietes
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden, es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen. Der begrünte Flächenanteil hat min. 60% der Dachfläche zu umfassen.  
Bei der Berechnung der zu begrünenden Dachflächen bleiben Flächen für Dachaufbauten und -austritte, Dachterrassen, Fluchtwege, technische Einrichtungen, sowie für Belichtungsflächen außer Betracht.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung, verbessern der kleinklimatischen Verhältnisse, fördern die Artenvielfalt und werten insgesamt das Plangebiet auf. Zudem werden Flächen zur natürlichen Versickerung des anfallenden Regenwasser geschaffen.

V.a. die Dachbegrünung kann einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser leisten.

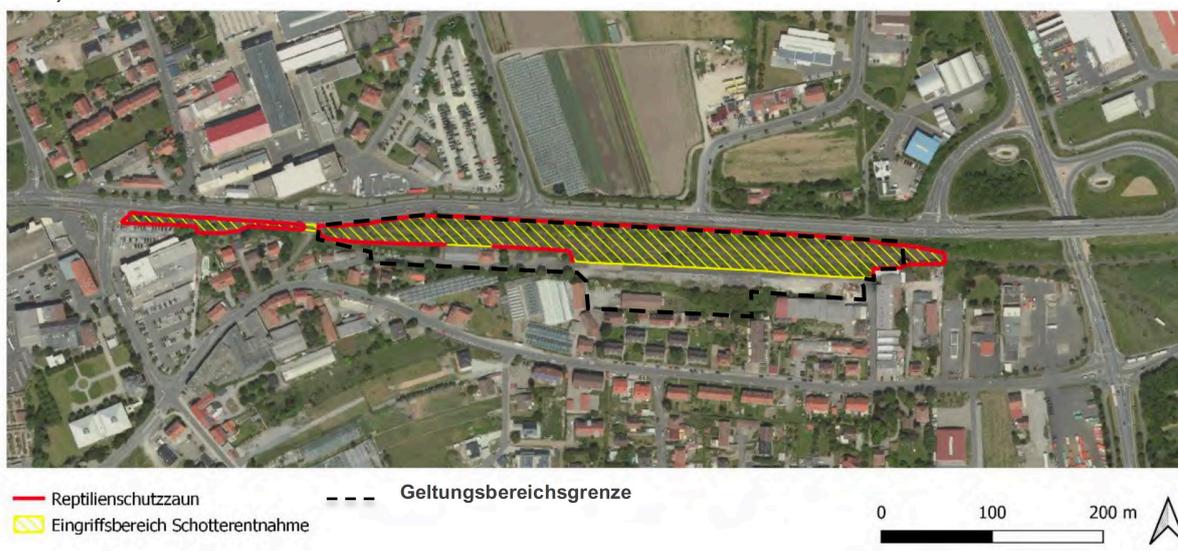
Durch die Dachbegrünungen kann der Oberflächenwasserabfluss reguliert und verzögert werden. Die zusätzliche Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlagswasser auf dem Dach kann dazu beitragen, die lokalen Temperaturen zu reduzieren und somit auch die lokale Aufheizung wegen der unvermeidlichen Bodenversiegelung mindern.

Das Fachbüro Kaiser + Juritza + Partner Landschaftsarchitekten wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.

Die konkreten Bewertungen des Grünbestandes und die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen sowie Festsetzungen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 1).

## A 8. Artenschutz

Das Fachbüro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten (Anlage 2) betrachtet den Bereich des ehemaligen Gleisbettes, das mit Schotter gefüllt ist. (Siehe Abb.)



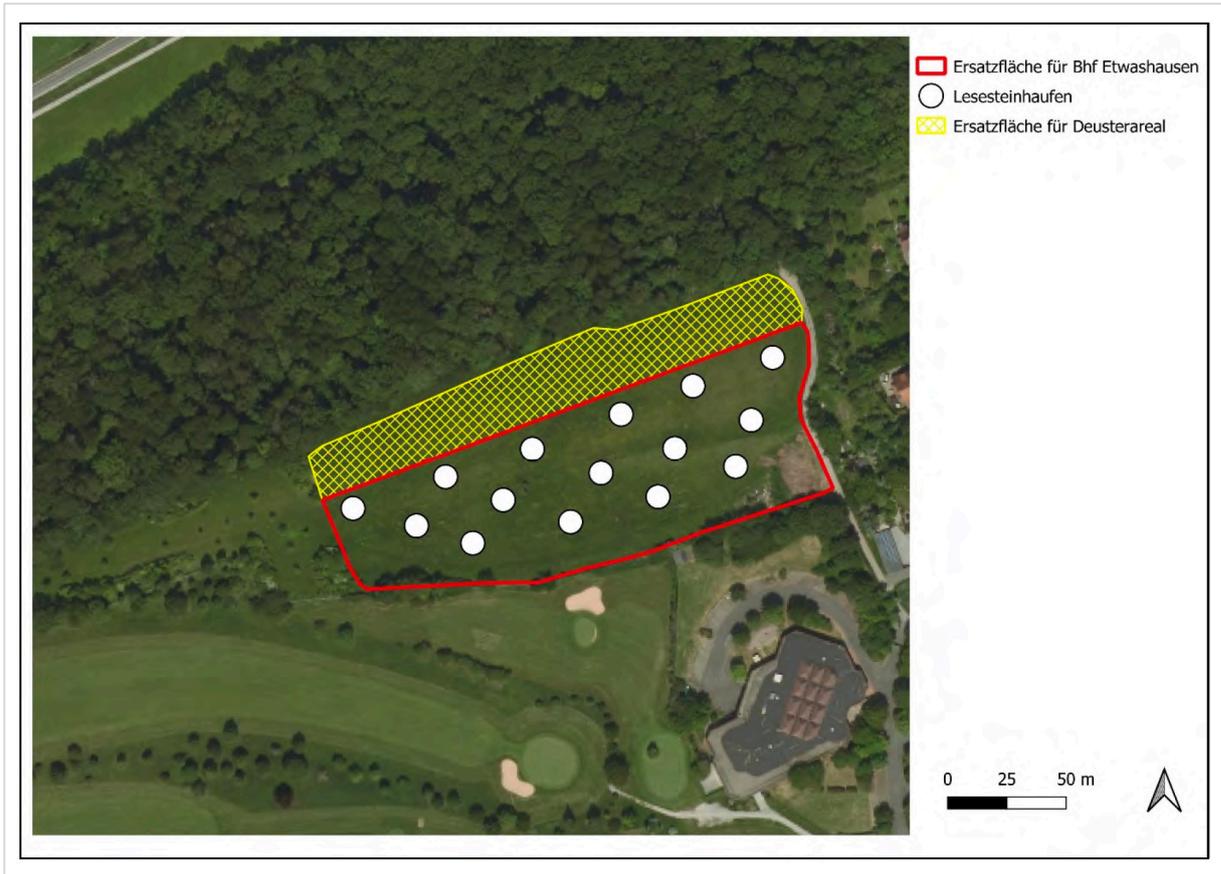
Betroffene Gleisschotterflächen bzw. Untersuchungsbereich, Quelle: Auszug aus der saP (Anlage 2, Seite 4)

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität formuliert. Diese sind der saP (Anlage 1, Seite 8 – 9) zu entnehmen und bei der Planung zu beachten.

Um den Lebensraumverlust im Eingriffsbereich für die betroffene Zauneidechse auszugleichen, wird ein Zauneidechsenhabitat in der Größe von ca. 10.800 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 2510 angelegt. Diese Fläche liegt in ca. 3.200 m Luftlinie zum Eingriffsbereich. Durch Einbringen von Lesesteinhaufen mit vorgelagertem Sandbett und weiteren Habitatelementen wie Holz- und Reisighaufen wird die Fläche als Zauneidechsenhabitat optimiert, um Aufnahmekapazitäten für umzusiedelnde Zauneidechsen zu bieten. Konkrete Maßnahmen zur Umsiedlung sind der saP (Anlage 2, Seite 10-11) zu entnehmen, zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Die artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Lebendfang und zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Schlingnattern sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im Rahmen der Schotterentnahme wurde mit dem Schreiben vom 01.07.2021 durch die Regierung von Unterfranken erteilt.

Die Umsiedlungen sind größtenteils erfolgt, jedoch noch nicht gänzlich abgeschlossen und werden voraussichtlich mindestens in Teilbereichen bis Mitte Mai 2023. Sobald die Umsiedlung von Zauneidechsen inkl. ggf. festgestellten Schlingnattern von den Schotterflächen abgeschlossen ist (bisher kein Fund einer Schlingnatter), wird die Fa. Meißner Gleisrückbau den belasteten Schotter entnehmen und so in diesem Bereich das Baufeld freimachen. In der bestehenden saP festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen sind dabei entsprechend zu beachten.



Ersatzfläche für Zauneidechsen auf dem Flurstück 2510 am westlichen Rand von Kitzingen,  
Quelle: saP (Anlage 2), Seite 66

Da im Gutachten aus dem Jahr 2021 nur der Bereich des ehemaligen Gleisbettes untersucht worden war, wurde das Fachbüro Kaminsky für die artenschutzrechtliche Untersuchung weiterer Flächen im Planungsgebiet beauftragt.

In der zusätzlichen faunistischen Erfassungen wurden das Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude sowie der Bereich der Flurstücke Nr. 6786 mit der Halle und dem Flurstück Nr. 6796 betrachtet. Das betroffene Gebäude und angrenzende Fläche inklusive angrenzender Bäume wurden auf ihr Potential als Habitat für Vögel und Fledermäuse am 21.01.2021 (Winterkontrolle) und am 15.07.2022 (Sommerkontrolle) untersucht.

Das Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude wurde v.a. auf Fledermäuse und die Brutvögel untersucht. Es wurden keinerlei Hinweise auf überwinterte oder übersommernde Fledermäuse in den Gebäude gefunden. Zudem wurde auch kein Ausflug aus den Gebäuden beobachtet. Außerhalb der Gebäude wurden jedoch insgesamt drei Fledermäuse bei Jagdflügen beobachtet.

Dagegen wurden mehrere alte Nester, vermutlich von Hausrotschwänzen in verschiedenen Teilen der Gebäude gefunden.

Bei der Halle auf dem Flurstück Nr. 6786 wurde ebenfalls kein Ausflug aus den Gebäuden beobachtet. Jedoch wurden Jagdflüge von Fledermäusen um das Gebäude beobachtet. Als Brutvogel im / am Gebäude wurde lediglich ein Paar Hausrotschwänze an der Lagerhalle festgestellt.

Bei der Untersuchung der Zauneidechsen wurden auf den Flurstücken 6786 und 6796 insgesamt drei Jungtiere und adultes Weibchen beobachtet.

Im Gegensatz zum Bereich der Schotterfläche auf dem nördlich angrenzenden Bereich, wurde im Bereich der Flurstücke 6786 und 6796 die Blauflügelige Ödland-schrecke nicht festgestellt. Außerdem wurde kein Vorkommen von Nachtkerzen als potenzielle Futterpflanze für den Nachtkerzenschwärmer festgestellt.

Hinweise auf andere saP-relevante Arten wurden nicht gefunden.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden weitere Maßnahmen zu Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität notwendig. Diese sind der ergänzenden saP Anlage 2.1, Seite 24 – 26, Kapitel 6 zu entnehmen und bei der Planung verbindlich zu beachten.

Insbesondere sind die CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten umzusetzen: Insgesamt sind 6 Nischenbrüter- / Halbhöhlenkästen und 10 Fledermausquartiere vor dem Eingriff in Plangebiet anzubringen.

Durch den zusätzlichen Lebensraumverlust der Zauneidechsen durch die Eingriffe auf den Flurstücken 6786 und 6796 sowie die Erweiterungen der Eingriffsbereiche auf dem Flurstück 5419/3 sind zusätzliche CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu ergreifen. Die konkreten Maßnahmen sind der ergänzenden saP Anlage 2.1, Seite 24-28 zu entnehmen und entsprechend verbindlich umzusetzen.

## **A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm**

Das Sachverständigenbüro Tasch wurde beauftragt, die Auswirkungen des Verkehrs und des Gewerbes auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu untersuchen. (Anlage 3, Gutachten 21-056-02 w-tasch, sachverständigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Stand 02.08.22, Revision D) 20.10.2022)

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass der Tages- und Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete ORWTag = 55 / 45 dB(A) aufgrund von Verkehr an der der St 2272 zugewandten Fassade der geplanten Gebäude nicht und an der schallabgewandten Seite gut eingehalten werden. Somit zeigt sich, dass das eine geschlossene Bauweise lärmabschirmend für die südliche Bebauung wirkt.

Das bedeutet auch, dass aufgrund von Verkehr ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster in Richtung der Nordtangente nicht möglich ist, da hier der zu erwartende Beurteilungspegel infolge von Verkehrsgereuschen deutlich über 45 dB(A) in der Nacht liegt.

Wohn- und Schlafräume sind durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf den Straßen abgewandten Fassade anzuordnen. Für Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume wird dies ebenfalls empfohlen.

In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die

das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Wenn die besonders schutzbedürftigen Räume Fenster zur Nordtangente aufweisen oder falls die geplante BRK-Zentrale am Lochweg ohne eine Beschränkung der Lärmkontingente nach Süden auf  $LEK_{\text{Tag/Nacht}} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$  errichtet wird, sollen als ergänzende Schallschutzmaßnahme zum öffentlich-rechtlichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018-01 auch sogenannte Prallscheiben vorgesehen werden.

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Beurteilungspegel infolge der zulässigen Schallemissionen der benachbarten Gewerbe verursachen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete infolge der (Tag / Nacht 55 dB(A) / 40 dB(A)), wenn die zulässigen gewerblichen Emissionen aus den GE-Gebieten und auf Erfahrungswerten basierte Emissionen aus dem südlichen MI-Gebiet zugrunde gelegt werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge von Geräuschen werden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz durch den Gutachter getroffen. Die Festsetzungen sind dem Gutachten (Anlage 3, Seite 23) und den textlichen Festsetzungen A 9. des Bebauungsplans zu entnehmen.

Zusätzlich zu den Empfehlungen des Gutachtes werden weitere Festsetzungen getroffen.

(A9.4) Da Bereich WA1, WA2 und WA4 am stärksten von den Lärmimmissionen der Nordtange ausgesetzt sind, sind Wohn- und Schlafräume in diesen Bereichen durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf den Straßen abgewandten Fassade anzuordnen. Für Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume wird dies ebenfalls empfohlen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schalldämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Da die Riegelbebauung im Bereich WA 2 nicht zwingend festgesetzt ist und damit der Lärmschutz für die Gebäude im Bereich WA3 nicht zwingend gewährleistet ist, ist auch im Bereich WA3 die Lärmschutzmaßnahmen gem. der Festsetzung A 9.4 zu erfüllen, sofern durch eine Riegelbebauung im WA2 oder durch ähnliche Maßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) der Lärmschutz nicht gewährleistet werden kann. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge von Geräuschen der Nordtange und erfüllt die öffentlich-rechtlichen Schallschutzanforderungen.

## 6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### A 11. Abstandsregelung

Generell gilt die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

Soweit aber Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO angebaut werden. Auch wenn Baulinien nicht an Grundstücksgrenzen liegen, gelten keine bzw. Abstandsflächen geringerer Tiefe als vom Grundsatz erforderlich. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich an dem vorgeschlagenem Planungskonzept. Die Festsetzung der Baulinie ist erforderlich, um eine angemessenen bauliche Dichte auf dem Plangebiet zu erreichen. Das Heranrücken der Bebauung erlaubt eine Umsetzung großzügiger Freiräume im Innenbereich des Plangebietes. Im Norden sind keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erwarten; Der Abstand zwischen der Nordtangente und der Baulinie beträgt min. 22,00 m., zu nächsten Bebauung sind es über 40,00 m. Somit wird ein ausreichender Abstand zur Nordtangente eingehalten. Von negativen Einflüssen (Sichtverhältnisse oder Verkehrsfährdung) auf den Verkehrsfluss auf der Nottangente ist nicht auszugehen.

Innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder können die Abstandsflächen der Gebäude unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird. Somit sind innerhalb des Plangebietes zusammenhängende Nutzungs- / Gebäudekomplexe realisierbar. Da es sich bei dem Planungsvorschlag um eine zusammenhängende Einheit handelt, sind keine nachbarschaftlichen Konflikte innerhalb der Planungsgebietes zu erwarten. Der Abstand zu benachbarten Grundstücken wird eingehalten.

Die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes müssen erfüllt werden.

### A 12. Dächer

Im Planungsgebiet wird auf eine Definition zulässiger Dachformen im Sinne der schlanken Bauleitplanung sowie zu Gewähr einer Flexibilität bei der Umsetzung der späteren Bebauung verzichtet. Dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu max. zulässigen Geschossen der baulichen Anlagen als vertretbar zu erachten. Damit ist auch eine Umsetzung von modernen Bauvorhaben mit Flachdach oder flach geneigten Dächern möglich. Gem. Festsetzung A7.5 sind bei Umsetzung von Flachdächern die Dachflächen zu begrünen.

Bei Nutzung von Titanzink ist darauf zu achten, dass dieses beschichtet oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt ist. So wird eine Verunreinigung des Grundwassers verhindert.

### A 13. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld v.a. auf die Nordtangente.

## **A 14. Solaranlagen und Sonnenkollektoren**

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Um Willkürlichkeit bei der Umsetzung der Solaranlagen und Sonnenkollektoren zu vermeiden, sind die Anlagen bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. Damit wird auch eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds vermieden. Anlagen auf falch- bzw. flachgeneigten Dächern sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten, damit diese vom Straßenraum aus weniger wahrgenommen werden können. Freistehende Anlagen sind unzulässig, da diese das Orts- und Landschaftsbild aufgrund ihrer willkürlichen Anordnung ohne Bezug zum Gebäude beeinträchtigen.

Kombinationsnutzungen von Gründach und PV-Anlagen sind möglich. Gründächer können durch ihre kühlende Wirkung zu einer verbesserten Effizienz der Photovoltaikanlage beitragen, so dass der mit der Modulerwärmung einhergehende nachlassende Wirkungsgrad minimiert werden kann.

Die getroffenen Vorschriften zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dienen der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leisten ihren wichtigen Beitrag den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung in Bayern zu steigern.

## **A 15. Geländeänderung**

Zur städtebaulich geordneten Anpassungen des natürlichen Geländes werden Maßgaben für Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes vorgenommen. Dementsprechend sind Aufschüttungen und Abgrabungen in den Bereichen WA 1 und WA 2 bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, um eine geordnete Bebauung entstehen zu lassen und gleichzeitig ein zu starkes Herausragen von Grundstücksauffüllungen aus dem vorhandenen Gelände zu unterbinden.

Ein Teilbereich des WA3 liegt mehr als 1,50m tiefer als der Rest des Plangebietes und auch tiefer als die südlich angrenzenden Nachbarsgrundstücke. Damit eine Anpassung des Geländes vorgenommen werden kann, sind in diesem Bereich Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ansonsten gilt eine Höhe zur Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,00m.

Sollten sich bei dem Geländeausgleich neue Höhenunterschiede ergeben, sind diese durch zu bepflanzenden Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Bei allen Geländemodellierungen sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke zu beachten. Insbesondere dürfen aus den Geländemodellierungen keine Nachteile für tieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen.

## 7. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

<b>Geplante Nutzung im Geltungsbereich</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil %</b>
WA	15 570	51,8
GE	1 063	3,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Verkehrsfläche	3 607	12,0
private Verkehrsfläche	2 891	9,6
öffentliche Grünfläche	3 740	12,4
private Grünfläche	3 195	10,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30 066</b>	<b>100</b>

## B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung am 29.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2022 am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
4. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am \_\_.\_\_.2022 den Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Bauamtes Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

## C. Anlagen

1. Umweltberichte mit Grünordnung,  
Kaiser+Juritza+Parter Landschaftsarchitekten, Stand Entwurf September 2022
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),  
Entnahme von Gleisschotter und Baufeldfreimachung im Bereich des ehemaligen  
Bahnhofs Etwashausen, Stadt Kitzingen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH,  
Stand Juni 2021
- 2.1 Ergänzungen zur bestehenden „saP zur Entnahme von Gleisschotter und Bau-  
feldfreimachung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen, Stadt Kit-  
zingen“ Zusätzliche faunistische Bestandsaufnahmen sowie Ersatz- und Vermei-  
dungsmaßnahmen, Stadt Kitzingen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH,  
Stand September 2022
3. Schallimmissionsprognose, Gutachten 21-056-02,  
Sachverständigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg,  
Stand 02.08.2022, Rev. d) 20.10.2022
4. Sanierungsbericht Projekt-Nr. 2204208,  
Sanierung des ehem. ARAL-Tanklagers (ALVF B-006037-001) und der ehem.  
Gleiswaage (ALVF B-006037-006), HPC AG, Stand 23.11.2021
5. Klimagutachten Quartiersentwicklung „Neue Gartenstadt“ in Kitzingen,  
Betrachtung der lokalen und regionalen Kaltluftversorgung. Burghardt und Partner,  
Ingenieure, Stand September 2021
6. Verkehrsgutachten zur Quartiersentwicklung „Neue Gartenstadt Etwashausen“ in  
Kitzingen, T+T Verkehrsmanagement GmbH, August 2022