



### IPRÄAMBEL

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Krautacker" Kirchschönbach erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

### II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

#### 1.0 Nutzungsschablone

A	B	C	D	E	F
A) Art der baulichen Nutzung		B) Zahl der Vollgeschosse		B) max. Zahl der Vollgeschosse	
C) Grundflächenzahl GRZ		D) Geschossflächenzahl GFZ		E) Bauweise Haustypen	
D) Geschossflächenzahl GFZ		E) Bauweise Haustypen		F) Bauweise	

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

WA	II
Algemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	Algemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

0,35	0,7	II+D
GRZ	GFZ	max. Anzahl der Vollgeschosse

#### 4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze
Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser
Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

25	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
204	Mögliche Modellstellungen für Häuser und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
204	Flurstücksnummer
□	Grenzsteine
—	Vorhandene Flurgrenzen
6,0	Bemaßung

### IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Allgemeines**  
Die Verbindlichen Festsetzungen IV der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Krautacker" Kirchschönbach ersetzen im Geltungsbereich der 2. Änderung die Festsetzungen 1. - 9. und 12. für die bauliche Ordnung A) des am 03.11.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Krautacker" Kirchschönbach sowie die Festsetzungen der 1. Änderung vom 14.01.2016. Dabei werden die Festsetzungen für die bauliche Ordnung angepasst und ergänzt.  
Die Festsetzungen 10., 11., 13. für die bauliche Ordnung A), die Hinweise für die bauliche Ordnung B), Festsetzungen für die Grundordnung C) und Hinweise durch Text D) des am 03.11.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Krautacker" Kirchschönbach behalten weiterhin Rechtskraft.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**  
Als Art der baulichen Nutzung wird "Algemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Anzahl der Vollgeschosse  
max. 2 Vollgeschosse II (E+D); Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WDKWD 35°-52°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+I); Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/ZZD 10°-30°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+I); Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD 10°-20°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+I); Erdgeschoss und Obergeschoss bei FD.
- 4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**  
Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)  
Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK EGFFBH) darf max. 50 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsseite (Seite der Garagenzufahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite.  
Firsthöhe max. 10,0 m über OK EGFFBH  
Wandhöhe traufseitig max. 6,50 m über OK EGFFBH  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.  
Als Bauform sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.  
Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.  
Es ist nicht zulässig, eine einzelne Doppelhaushälfte zu errichten.

- 6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.  
Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen.  
Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.
- 7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)**  
Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.  
Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig.  
8.2 **Dacheindeckung**  
Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.  
Dacheindeckungen und Regenrinnen aus mit Kupfer oder Zink sind bei Dachflächen  $\geq 50 \text{ m}^2$  nur zugelassen, wenn diese durch eine entsprechende Beschichtung gegen Verwitterung oder Auswaschungen geschützt sind, sodass das Dachschaugschlagwasser nicht durch Metallrückstände belastet wird.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (In-dach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.  
8.3 **Dachaufbauten**  
Dachgauben sind nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern (E+D) zulässig.  
Zwerchgebäl sind zulässig.  
8.4 **Die Aufstellung und Aufhängung von Automaten aller Art ist nicht zugelassen.**
- 9.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**  
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
Straßenseitig:  
Höhe max. 1,2 m  
Die Verwendung von Maschendrahtzaun ist nicht zulässig.  
Einfriedungen zur offenen Landschaft:  
Begrünung mit lebenden Hecken aus standortheimischen Straucharten (vgl. Artenliste 4), alternativ hinterpflanzte Drahtgeflecht- bzw. Metallgitterzäune und sonstiger begrünter Sichtschutz (keine Nadelgehölze).  
Höhe max. 2,0 m  
Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 10.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**  
Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Beflagzung).
- 11.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**  
Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Dabei darf der Mehrzwecksteifen/Fußweg nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle unterbrochen werden. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenanliegerleiste und die maximal mögliche Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.
- 12.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**  
Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.
- 13.0 Geländeauffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versatz auszubilden.

### V HINWEISE

- 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)**  
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberflächlich nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2.0 Bodenschutz**  
Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:  
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.  
Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 19915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
- 3.0 Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung**  
Gemäß Stellungnahme der Unterfränkischen Überlandzentrale eG vom 15.02.2018 ist bei Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung keine hochwachsenden bzw. leifwurzigen Bäume und Gehölze gepflanzt werden dürfen. Im ausgewachsenen Zustand darf die Bepflanzung nicht näher als 2,5 m an die unter Spannung stehenden Leiterselle herannahen.
- 4.0 Landwirtschaftliche Emissionen**  
Der Bayerische Bauernverband weist in seiner Stellungnahme vom 06.11.2018 darauf hin, dass durch die Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen grundsätzlich Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen entstehen, die durch verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise Festmist- und Gülledüngungen, Heuwerbung, Stalgebereitigung und Pflanzenschutzspritzungen zu einem entsprechenden Emissionseintrag in das geplante Baugelände führen können. Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen sind unvermeidbar und von der Wohnbevölkerung zu akzeptieren.
- 5.0 Überschwemmungsgebiet des Altbaches**  
Das Landratsamt Kitzingen (Wasserrecht) und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weisen in ihren Stellungnahmen vom 30.10.2018 (LRA) und 06.11.2018 (WVA) jeweils darauf hin, dass am nördlich angrenzenden Altbach bei ungünstigen Klimaverhältnissen das Risiko breitflächiger Überschwemmungen besteht.  
Diesbezüglich lässt die Stadt Pichsenstadt zurzeit ein Hochwasserschutzkonzept („Integriertes HWS- und Rückhaltekonzept Dorfschütz“) erarbeiten. Darin ist u.a. eine Rückhalteanlage für den Altbach östlich von Kirchschönbach vorgesehen. Das Konzept wird zurzeit noch überarbeitet. Die darin vorgesehenen Maßnahmen können daher noch nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden und sind entsprechend im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen (ggf. ist daraufhin der Bebauungsplan nochmals zu ändern).
- 6.0 Oberirdische Heizölverbraucheranlagen**  
Das Landratsamt Kitzingen (Wasserrecht) weist in seiner Stellungnahme vom 30.10.2018 darauf hin, dass oberirdische Heizölverbraucheranlagen der Gefährdungsstufe B (mit mehr als 1000 bis 10000 l) vor Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung durch einen Sachverständigen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AwSV) überprüfen zu lassen sind (oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C mit mehr als 10000 l bis 100000 l vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre). Weiterhin sind die Anlagen sechs Wochen vor Errichtung nach § 40 AwSV am Landratsamt anzuzeigen.

- 7.0 Kanalisationsplanung**  
Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 06.11.2018 darauf hin, dass geprüft werden sollte, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken, Pumpwerke) für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend leistungsfähig ist. Aufgrund fehlender Beurteilungsgrundlagen kann dies im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung aber nicht geprüft werden. Entsprechend ist diese Überprüfung, einschließlich daraus gegebenenfalls notwendiger Anpassungen in den Entwässerungsanlagen, im Zuge der Erschließungsplanung nachzuziehen.
- 8.0 Schutz vor Starkniederschlägen**  
Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 06.11.2018 darauf hin, dass der Bebauungsplan in einem hängigen Geländebereich mit ackerbaulicher Nutzung liegt. Im Rückblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 sollte geprüft werden, ob bzw. wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss hergestellt werden kann (z. B. Objektschutz, Umflutsystem).  
Der Hinweis kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da die dafür nötigen Berechnungsgrundlagen fehlen. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuziehen und in Form einer geeigneten Schutzmaßnahme umzusetzen (ggf. ist daraufhin der Bebauungsplan nochmals zu ändern).
- 9.0 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**  
Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 06.11.2018 darauf hin, dass im Planbereich weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden- / Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

### VI VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Krautacker" Kirchschönbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Kirchschönbach in der Fassung vom 03.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Pichsenstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.12.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2018 als Sitzung beschlossen.  
Pichsenstadt, den .....  
Stadt Pichsenstadt  
Schlehr  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Pichsenstadt, den .....  
Stadt Pichsenstadt  
Schlehr  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Pichsenstadt, den .....  
Stadt Pichsenstadt  
Schlehr  
Erster Bürgermeister

1.	Einarbeitung Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.18	Haßfurter	13.12.18	Schlichting
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Pichsenstadt	Proj. Nr.	176418	Anlage	
Landkreis:	Kitzingen	Plan - Nr.	SATZUNG 1		
Maßstab:	1 : 1000	Tag:	08.2018	Name:	Schlichting
		gepr.:	08.2018	Name:	Haßfurter
		geänd.:	08.2018	Name:	Schlichting
Vorbereitender:	Stadt Pichsenstadt Karlsplatz 5 97357 Pichsenstadt	Entwurfsverfasser:	<b>BAURCONSULT</b> ARCHITECTEN INGENIEURE RALF FEISENSTRASSE 3 97686 03.09.2018 (Datum, Unterschrift)		