

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die Fassung des **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 241) geändert worden ist,

die **Baumutzungsverordnung (BaumutV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 170) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568; BayRS 12.3-5), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WAWA*
 1.2 Grundflächenzahl maximal zulässig in WA: GRZ 0,35 / im WA*: GRZ 0,4
 1.3 Geschossflächenzahl maximal zulässig GFZ 0,6

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baugrenze
 2.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung
 2.3 Offene Bauweise
 2.4 Abweichende Bauweise
 2.5 Einzelhauser zulässig
 2.6 Doppelhauser zulässig
 2.7 Hausgruppen zulässig
 2.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des auferkraft-trenden Teilbereichs "2. Änderung des Bebauungsplans Flussacker 1"

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 3.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußgängerbereich
 - Öffentliche Parkplätze
 3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Kist

Guttenberger Wald

2. Änderung des Bebauungsplans "Flussacker 1"
 beschlossen am 12.03.2018, erstellt: Aktor Ingenieurbüro GmbH, Würzburg

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Bereich WA wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 Im Bereich WA* ist zusätzlich auch die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für Hausgruppen zulässig.
 Gebäudehöhen über 50,0 m sind auch zulässig.

3.2 Im Bereich WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 Im Bereich WA* ist zusätzlich Hausgruppen zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

3.4 Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze erstellt werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung (StellPlV)) sind zu beachten.
 Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angelegenen Dachneigung und Dachendeckung zu erstellen oder als Putz- bzw. Flachdach auszuführen. Fundächer dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagerechten nicht überschreiten. Dachbegrünungen sind zulässig.

3.5 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Höhenbegrenzung siehe Festsetzung Ziffer C 4.1.

3.6 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten
 Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
 Im Bereich WA* sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4.2 Ableitung von Oberflächenwasser
 Ständiges Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kellerabwässer sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.

4.3 Geländeverlauf
 Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachgrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

4.4 Leitungsrechte

4.4.1 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind Nebengebäude sowie Einbauten mit Fundamenten zum Schutz der Sammler / Leitungen unzulässig (§§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4.4.2 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind zum Schutz der Sammler / Leitungen (Leitungsrechte) folgende Pflanzungen unzulässig: Baumpflanzungen haben einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen einzuhalten.

C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale First- bzw. Wandhöhe ist einzuhalten (siehe B 2.2). Bei gegeneinander geneigten Flachdächern ist max. ein Höhenunterschied von < 1,50 m zulässig.

1.2 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schieppoggauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.
 Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.
 Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubentart zulässig.
 Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

1.3 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerggiebel zulässig.
 Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

2. Art und Farbe der Dachendeckungen

2.1 Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit.
 Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.

2.2 Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

2.3 Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

3. Grenzbebauung

3.1 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstsicherung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

3.2 Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit "WA" bzw. "WA*" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
 Abweichend zu § 4 BauNVO sind nur die folgenden baulichen Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

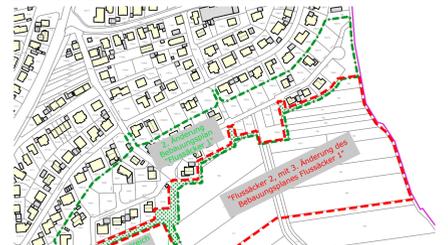
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.
 Im WA ist eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von 0,6 zulässig.
 2.2 Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-30° zur Waagerechten maximal 9 m und bei einer Dachneigung von 31°-48° zur Waagerechten maximal 11,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagerechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.
 Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.
 Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-48° bildet die Firsthöhe. Die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
 Die Höhenbezugspunkte sind in den Grundrissen dargestellt.

3. Grenzhöhe

3.1 Die Grenzhöhe ist die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

4. Einbauten

4.1 Einbauten sind zulässig, wenn sie die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.
 Einbauten sind zulässig, wenn sie die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.
 Einbauten sind zulässig, wenn sie die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.



Lageplan Geltungsbereiche ohne Maßstab

F Zeichnerische Hinweise

1. durch Planzeichen

1.1 Flüllinien der Nutzungsschablone
 a) Baugebietssymbol
 b) Hauptz
 c) Grundflächenzahl (GRZ)
 d) Geschossflächenzahl (GFZ)
 e) Bauweise

1.2 bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 1.3 bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 1.4 bestehende Grundstücksgrenze
 1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 1.6 Festsetzungen in Meter
 1.7 Höhenschichtlinie (0,5 m-Raster)
 1.8 Flurstücksnummer
 1.9 Fußwegverbindung

G Textliche Hinweise

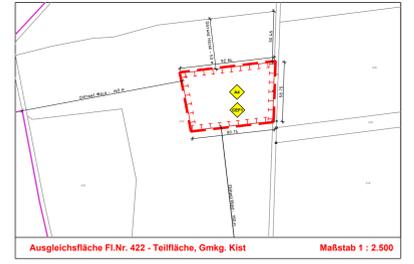
1. Fassadenbegrünung / -gestaltung:
 Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lange, ungeteilte Gebäudefassaden sollen durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden.

2. Gehölzpflanzungen:
 Es wird empfohlen, autochthone (aus Sauggut / Pflanzenzentren heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3. Dachbegrünung:
 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

4. Freiflächengestaltung:
 Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgabel (Masse, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einriedung

5. Auffüllen von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
 (1) Wer Bodendenkmäler auffündet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 (2) 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.
 (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
 (4) Eigentümer, dinglich Verfügbare und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
 (5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandernommens besteht.



Ausgleichsfläche A4 - Teillfläche, Gmk, Kist
 Maßstab 1 : 2.500

Ausgleichsflächen - Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche A1:
 Regenrückhaltefläche und Graben
 Ziele / Maßnahmen:
 - Umbau / Herstellung einer landschaftsrechtlich modellierten Regenrückhaltefläche
 - Herstellung einer begründeten Baumreihe

Ausgleichsfläche A2:
 "Pufferstreifen Waldrand"
 Entwicklungsziele:
 - Landschaftliche Hecken entlang des Baugelbietes
 - Artenreiche Wisenstreifen zwischen Baugelbiet und Waldrand
 Maßnahmen:
 - Anlage einer zehnjährigen Hecke mit landschaftlichen Hecken (gebietseigene Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1)
 - Anlage artenreicher Wisenstreifen durch Ansaat mit artenreicher Wisenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudruschaaf
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme

Ausgleichsfläche A3:
 "Obstweise"
 Entwicklungsziele:
 - Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen über artenreicher Wiese
 Maßnahmen:
 - Erhalt vorhandener Obstbäume
 - Ergänzung hochstämmiger Obstbäume
 - Streifenweise, unbruchlose Ansaat mit artenreicher Wisenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudruschaaf
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme
 - Verzicht auf Beleuchtung
 - die geplante einfache fülluläßige Verbindung ist max. 1,2 m breit ohne Befestigung oder nur in einfacher sicherungsfähiger, wassergebundener Bauweise herzustellen.

A4 - externe Ausgleichsfläche „Loch“
 (Fl.-Nr. 422 - Teillfläche, Gmk, Kist, 5.000 m²)
 Entwicklungsziele:
 - Fläche für CEF-Maßnahmen CEF1
 Maßnahmen:
 - Ackerbrache / Bühlstreifen
 - s. CEF Maßnahme CEF1
 Die Ausgleichsfläche A4 wird den durch den Eingriffs-Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich mit den Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zisterne
 Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzinhalt von 5.000 l anzuerkennen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisterne zu bewirtschaften.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Kist hat in ihrer Sitzung am 07.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Flussacker 2“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Am 05.07.2021 wurde beschlossen, Teile des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan „Flussacker 1“ der Gemeinde Kist zu ändern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Flussacker 2“, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Flussacker 1“.
- Unter Würdigung des Urteils 4 CN 3/23 des Bundesverwaltungsgerichts wurde der Beschluss vom 07.10.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Flussacker 2“ im Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 09.10.2023 aufgehoben. Gleichzeitig wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Flussacker 2“ im Regelverfahren beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 05.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Diese Beteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 07.10.2019 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgestellt. Diese Beteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet.
- Die erneute Beteiligung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2021 hat in der Sitzung vom 05.12.2022 bis 09.01.2023 stattgefunden. Diese Beteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet.
- Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2022 um die Offentlegung informiert und um diese Beteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 beteiligt. (ungültig, siehe Begründung Seite 18)
- Höhenschichtlinie in der Fassung vom 11.12.2023 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 öffentlich ausgestellt. (ungültig, siehe Begründung Seite 18)
- Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2024 hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 06.05.2024 stattgefunden.
- Die von Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2024 von der Offentlegung informiert und um Stellungnahme bis 06.05.2024 gebeten.
- Die Gemeinde Kist hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ redaktionell geändert am _____ als Satzung beschlossen.

Kist, den _____ (Volker Faulhaber)
 1. Bürgermeister

Kist, den _____ (Volker Faulhaber)
 1. Bürgermeister

Kist, den _____ (Volker Faulhaber)
 1. Bürgermeister



Gemeinde Kist
Landkreis Würzburg

Baugebiet "Flussacker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussacker 1"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Kist, 1. Bürgermeister Volker Faulhaber
 Am Rathaus 1, 97270 Kist

Entwurfsverfasser-
 Bebauungsplan: ARZ INGENIEUR GmbH & Co. KG
 Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg,
 Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
 www.lib-ar.de // e-Mail: info@lib-ar.de

Entwurfsverfasser-
 Grünordnung: Martin Beil
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
 Tel.: 0931/287244
 e-Mail: info@mb-landschaftsplanung.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)
 Tel.: 0931/25048-0
 e-Mail: schneider@lib-ar.de

Stand:
 geändert: 05.07.2021
 01.12.2021
 07.11.2022
 11.12.2023
 11.03.2024

