

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 98 BayBO:**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 GRZ -essige Grundflächenzahl  
 0,8 GFZ zulässige Geschosflächenzahl  
 II Z der zulässigen Vollgeschosse
- Nach § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist die Nutzfläche von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 1 sind, bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche nicht mitzuberechnen.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 0 offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Abstandsfläche gemäß Art. 7 BayBO mindestens 3 m, abweichend von Art. 6 BayBO.
- Verkehrflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenverkehrsflächen - wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Schotterterrassen  
 Fußweg  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Parkfläche  
 Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Elektrizität
- 6. Grünflächen**  
 private Grünflächen  
 Spielplatz
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserflächen
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Anpflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 Hochstämmige Bäume Mindestpflanzgröße 3x.v., StU 16-18  
 Die vorgesehenen Mulden und Wasserflächen sind naturnah mit wechsellagernden Uferböschungen auszubilden und mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.  
 Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
 Hochstämmige Bäume  
 Gehölze, Hecken
- 9. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Müllstandort  
 LSW Lärmschutzwand OK-Angabe über NN
- 10. Erschließung**  
 Freileitungen sind unzulässig.  
 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche, keine Baumpflanzung erlaubt!
- 11. Mindestgrundstücksgrößen**  
 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 320 qm  
 Gemeinschaftsanlagen

- 12. Schallschutz-Festsetzungen**  
 12.1 Die Lärmschutzwand LSW sowie das Haus 9 ist zu errichten, bevor rückwärtige Wohnnutzung stattfindet.  
 12.2 Die in den Schallimmissionsbegleitplänen angegebene NN-Höhen der Erdgeschosfußböden dürfen nicht überschritten werden.  
 12.3 Aufenthaltsräume im EG, OG und DG sind entsprechend dem Schallimmissionsbegleitplan passiv zu schützen, soweit die Nachtgrenzwerte von 49 dB (A) überschritten werden. (z.B. Schallschutzfenster, Lüfter und Schalldämmmaße der Außenhaut).  
 12.4 Schlaf- und Kinderzimmer sind auf lärmabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen.  
 12.5 Außenaufenthaltsräume der Häuser 9 und 10 nur nach Süden und Westen.  
 12.6 Lärmschutznachweis gemäß DIN 4109 ist für die Gebäude zu erstellen.  
 12.7 Die Schallimmissionsbegleitpläne Nr. 07+08 sind Bestandteil des Vorhabenplanes.

- 13. Einfriedungen**  
 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 14. Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen**  
 Öffentliche und private Stellplätze sowie Zufahrten, -wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 15. Entwässerung**  
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
 Dach- und Oberflächenwässer sowie Überläufe von Zisternen, sind an das Mehrzwecksickerrohr bzw. offene Mulden anzuschließen.
- 16. Dächer**  
 Zulässig sind Pultdächer mit 18° Dachneigung in naturroter Ziegelddeckung. Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 17. Anbauten**  
 Anbauten sind als Wintergärten in Glas konstruktion zulässig.

**Hinweise:**

— / — vorhandene / vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 ① vorgeschlagene Gebäudestellung, hier Haus-Nr. 1  
 — 216 Höhenlinien  
 1618/2 Flurnummer  
 ○ Gasregelstation  
 □ Füllschablone

WA	II
0,4	0,8
0	E

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltätern nach Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.  
 Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**Schallschutz / Immissionschutz**  
 Für das Baugelände sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zulässig:  
 Grenzwert tags 69 dB (A)  
 Grenzwert nachts 49 dB (A)  
 Bei Beurteilungspegel über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **27.11.97** den Vorhaben- und Erschließungsplan "Hammerstielweg" als Satzung gebilligt.  
 Kitzingen, den **2.1. JAH. 1999** *Cape*

Die Regierung von Unterfranken hat den Vorhaben- und Erschließungsplan (Satzung) "Hammerstielweg" mit Schreiben vom nicht beanstandet.  
 Kitzingen, den

Am **26. MRZ. 1999** hat durch Bekanntmachung die Satzung "Hammerstielweg" Rechtskraft erlangt.  
 Kitzingen, den **2.9. MRZ. 1999** *Cape*



**1. FERTIGUNG**

**VORHABENPLAN**

**STADT KITZINGEN**  
**GEBIET "HAMMERSTIELWEG"**

**VORHABENTRÄGER: SCHARDT BAUTRÄGER GMBH**  
 19.12.97 *Sd. J.*

**INARCO**  
 Ingenieure + Architekten  
 Gesellschaft mbH  
 Telefon 09303/9077-40 · Fax 09303/9072-22  
 97246 Eibelstadt · Hauptstraße 20

**ARCHITEKTEN**  
**HEINER ROTH · EDMUND HAAS**  
 DPL-ING. FRH  
 EIBELSTADT MAINSTOCKHEIM  
 19.12.1997 *RM*

**arc. grün**  
 landschaftsarchitektur  
 Dipl. Ing. (FH) Thomas Wirth  
 Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch  
 Freie Landschaftsarchitekten SRL/BDLA

MASSSTAB	DATUM	VERÄNDERUNGSDATUM	GEZEICHNET	BY-NR.	PL-NR. - FINDERST.
1:500	31.07.1997	03.11.1997	GR	9728/9710	9728/06-03

h/b = 584 / 950