



Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans "Alte Poststraße"

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

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- einzuhaltender Abstand zwischen Baugrenze und Gebäudekante des Nachbargebäudes
- einzuhaltender Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze
- einzuhaltender Abstand zwischen den Baugrenzen im Innenhof
- b₂ teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- Hauptfstrichtung

Zeichnerische Hinweise

- Geltungsbereich des B-Plans "Alte Poststraße"
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 4405 Grundstücks - Fl.Nr.
- vorhandene Bebauung
- Denkmalschutz

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	IV+D	Art der Nutzung	Geschosszahl
1,0		GRZ	GFZ
SD WD FD	b ₂	Dachform	Bauweise
15,80 m		maximale Gebäudehöhe	

Textliche Festsetzungen

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Das Planungsgebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 1,00; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,40. Die Gebäudehöhe liegt bei max. 15,80 m. Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der Straßenoberkante der südostseitig gelegenen Oberen Bachgasse in der Mitte der Grundstücksgrenze.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Im Planungsgebiet wird eine wie durch die Bestandsbebauung vorgegebene teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil durch eine Baugrenze festgelegt. Die durch die Festsetzungen ermöglichte Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld.

4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Soweit die rückwärtigen Grundstücksteile nicht bebaut oder als Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen benötigt werden, sind diese zu begrünen.

6. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachgestaltung
Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

7. Artenschutz
Zum Schutz von Fledermäusen sind die im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Ortstermin am 27.01.2018 genannten Maßnahmen umzusetzen: Der Keller (bez. mit Markierung 1), der zukünftig abgetrennt wird, ist mit einem fledermaustauglichen Zugang und einer Revisionsklappe zu versehen und die Struktur des Innenraums für Fledermäuse zu optimieren. Dies kann z.B. durch Fledermausschlafsteine an der Decke und den Seitenwänden sowie durch an die Wände angebrachte Bretter, die einen schmalen Spalt zur Wand lassen erreicht werden. Durch diese Maßnahme lassen sich die wegfallenden Quartiermöglichkeiten in den übrigen Kellerräumen kompensieren. Um diese Maßnahme fachgerecht umzusetzen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein länger jähriges Monitoring zu überprüfen. Generell sind bei der zukünftigen Umsetzung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

Textliche Hinweise

Bodendenkmäler
Im Planungsgebiet gelten die Schutzbestimmungen des Art. 1 BayDSchG zum Erhalt von Bodendenkmälern sowie Art. 7.1 BayDSchG zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe.

Bauliche Nutzung
Die Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 287 wird in Terrassenbauweise gestaltet. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes ist dem Bebauungsplan ein Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 als Anhang beigefügt. Die maxmiale Gebäudehöhe bleibt erhalten und orientiert sich an der Bestandssituation.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 16.05.2018 fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 statt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 16.05.2018 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 10.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den

(Siegel)

.....

Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 10.09.2018 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....

Müller, Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Alte Poststraße"

Masstab 1:1000

aufgestellt:	12.04.2018
Fassung vom:	16.05.2018
red. geändert:	10.09.2018



Kitzingen
am Main