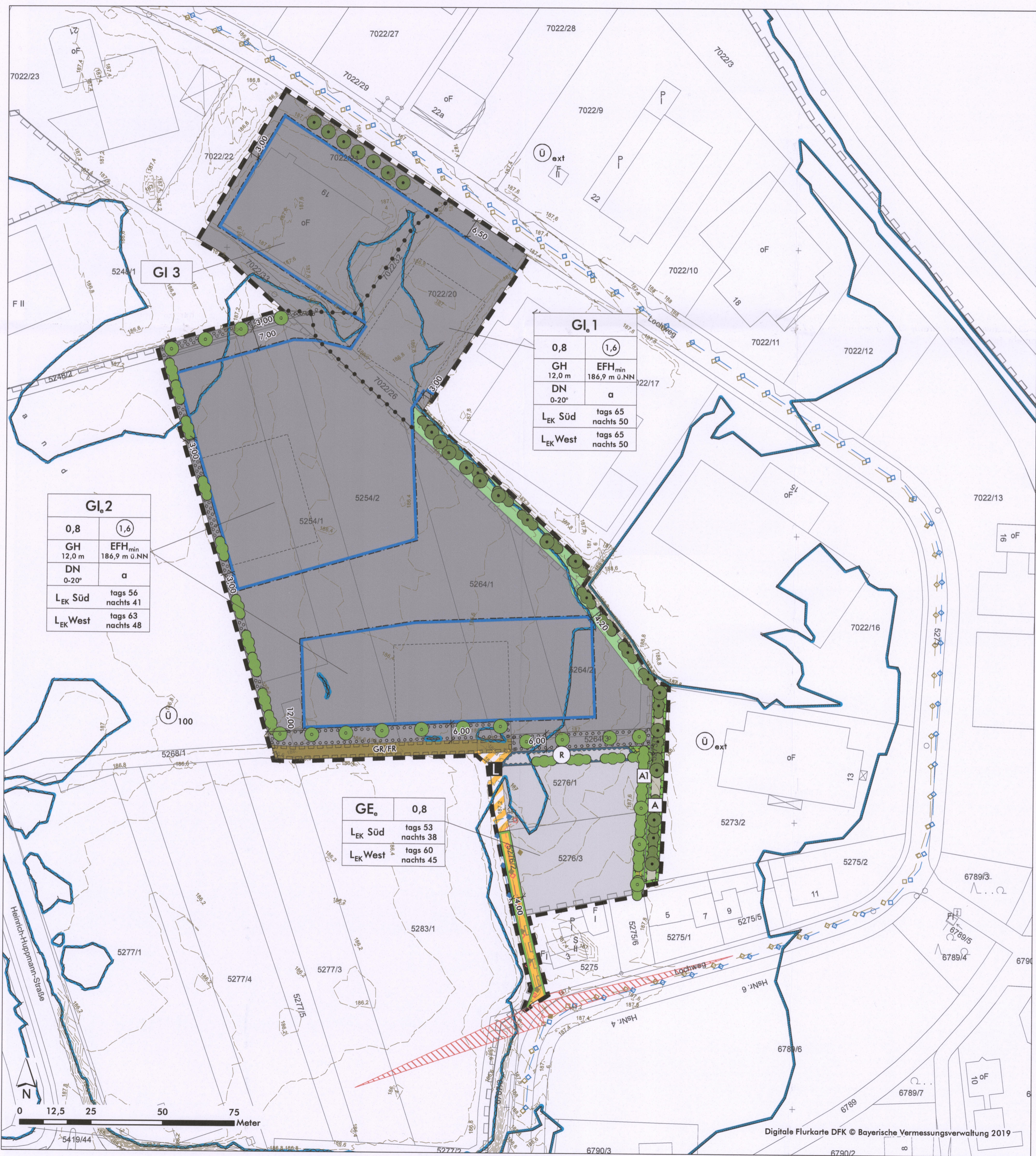


**Stadt Kitzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - 5. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan**



**Präambel**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
 Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.04.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 28.04.2020 beigelegt.  
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt. Im festgesetzten GI 3 wird lediglich die Baugrenze geändert und die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) durch die nun getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ersetzt, darüber hinaus behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) ihre Wirksamkeit.

Stadt Kitzingen, den 08. Mai 2020

Gürtner  
 Oberbürgermeister

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- GE<sub>1</sub> eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
  - GI<sub>1</sub> eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)
  - GI 3 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit Nummer
  - L<sub>ex</sub> Süd Geräuschkontingent L<sub>ex</sub> Süd tags/nachts in dB(A) lt. Planschrieb
  - L<sub>ex</sub> West Geräuschkontingent L<sub>ex</sub> West tags/nachts in dB(A) lt. Planschrieb
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) lt. Planschrieb
  - 1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) lt. Planschrieb
  - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m lt. Planschrieb
  - EFH<sub>min</sub> Mindesterdgeschossfußbodenhöhe in m über NN lt. Planschrieb

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

- α abweichende Bauweise

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- landwirtschaftlicher Weg
- Sichtdreiecke

**5. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

- private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung: Laubbauhochstamm
- Pflanzgebot: Laubbauhochstamm
- Pflanzgebot: Laubbauhochstamm (Standort flexibel)
- Pflanzbindung: Sträucher
- Pflanzgebot: naturnahe Hecke, 2- bis 3-reihig (innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 i. V. m. textl. Festsetzung Ziff. 6.5)

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzung einheimischer Laubbauhochstämme und Hecken (A1)
- Umwandlung von Ackerflächen/Kleingärten in extensives, artenreiches Grünland mit Anlage einer Baumreihe (A2)
- Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens (CEF-Maßnahme) (A2)
- Entwicklung seggen- und binsenreicher Nasswiesen (A3)

**7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Flächen für den Retentionsausgleich (zur Anlage von Feuchtmulden)

**8. Gestaltungsfestsetzungen (Art. 81 BayBO)**

- DN 0-20° Maß der zulässigen Dachneigung in °

**9. Sonstige Festsetzungen**

- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter der landwirtschaftl. Grundstücke Fl.Nr. 5255/1, 5277/1, 5277/3, 5277/4, 5277/5, 5283/1, solange diese landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung

**B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

- ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (Hochwassergefahrenflächen HQ 100) (Wasserspiegellage 186,9 m ü.NN)
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (Hochwassergefahrenflächen HQ extrem) (Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets i. S. d. § 78b WHG) (Wasserspiegellage 188,2 m ü.NN)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 4. Änderung)
- Bodendenkmal

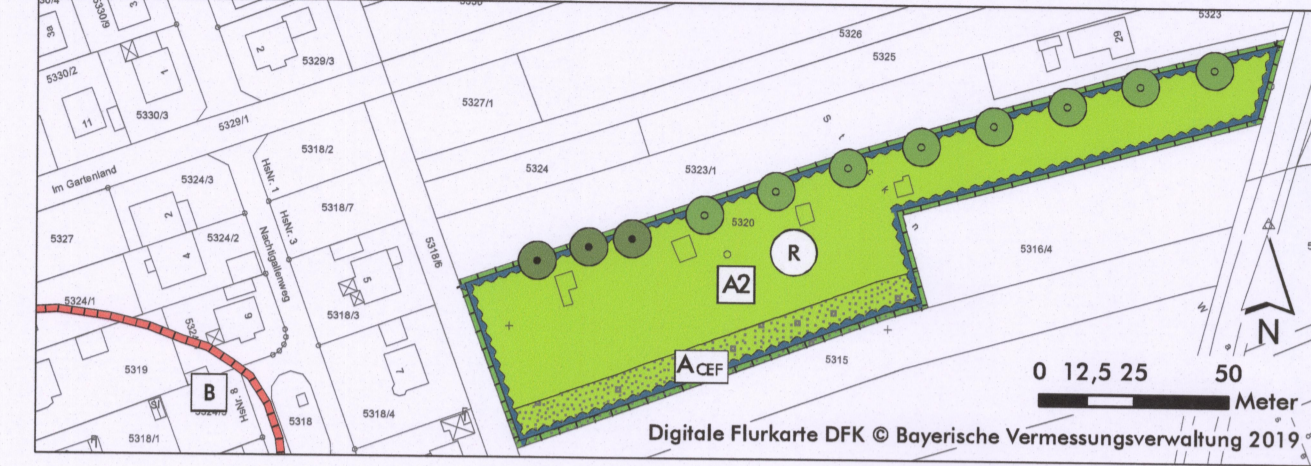
**C. Zeichnerische Hinweise**

- Flurstücke mit Flurnummern
- bestehendes Gebäude
- geplantes Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

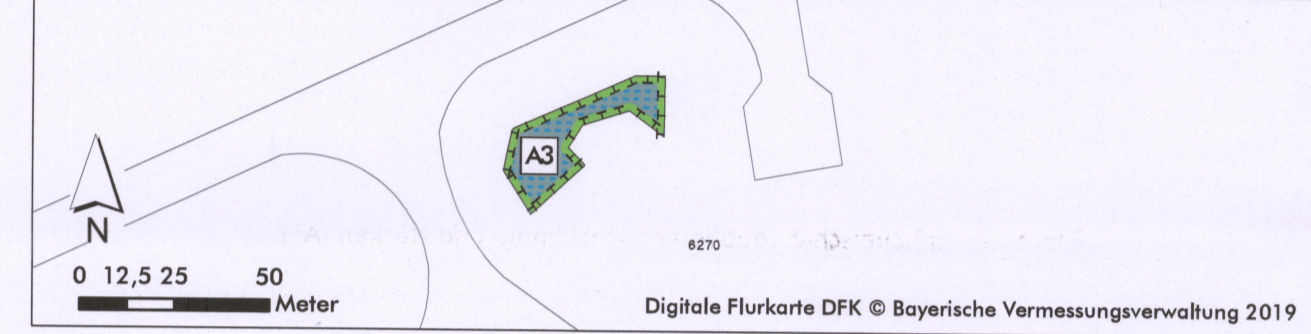
**Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:**

- bestehender Schmutzwasserkanal der Stadt Kitzingen
- bestehender Regenwasserkanal der Stadt Kitzingen
- bestehende Beregnungsleitung (privat)
- bestehende Stromleitung der LKW Kitzingen
- geplanter Schmutzwasserkanal der Stadt Kitzingen

**Externe Ausgleichsfläche A2 (M 1:2.000)**



**Externe Ausgleichsfläche A3 (M 1:2.000)**



**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung in Kitzingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.07.2018 in der Zeit vom 13.08.2018 bis 28.09.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat mit Schreiben vom 08.08.2018 bis zum 28.09.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2020 bis zum 31.03.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2020 bis 31.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2020 als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den 08.05.2020

Gürtner  
 Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kitzingen, den 08. Mai 2020

Gürtner  
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung in Kraft getreten.

Kitzingen, den 07.10.2020

Gürtner  
 Oberbürgermeister



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	30.01.2020
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	26.07.2018



**Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan**

Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
06	00	28.04.2020

Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Maßstab:
16-010	Rentsch / Hein	M 1: 1.000

Planungsträger: Stadt Kitzingen  
 Marktstraße 13/15  
 97318 Kitzingen

Planerfasser: **arc.grün** | Landschaftsarchitektur  
 Steigweg 24 · 97318 Kitzingen · T 09321 2809500  
 www.arc-gruen.de