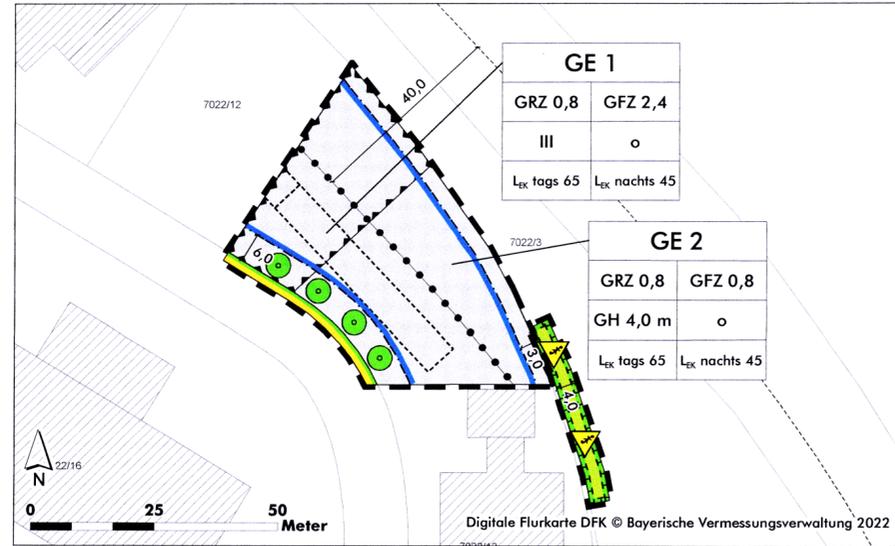


**Stadt Kitzingen, Bebauungsplan Nr. 32  
"Schwarzacher Straße Ost" - 7. Änderung**



**Präambel**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 12.12.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 12.12.2023 beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Stadt Kitzingen, den 29. Jan. 2024

Güntner Oberbürgermeister



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**

GE 1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

L<sub>Ek</sub> tags Geräuschkontingent L<sub>Ek</sub> tags in dB(A) lt. Planeinschrieb

L<sub>Ek</sub> nachts Geräuschkontingent L<sub>Ek</sub> nachts in dB(A) lt. Planeinschrieb

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

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 2,4 maximal zulässige Geschossflächenzahl (beispielhaft)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 4,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in m

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm

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

Fläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse

anzulegende Zauneidechsenersatzhabitate auf Fl.Nr. 7022/3 (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 10.5)

**7. Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (GFZ/ Zahl der Vollgeschosse/ maximal zulässige Gebäudehöhe)

**C. Zeichnerische Hinweise**

Flurstücke mit Flurnummern

bestehende Gebäude

geplantes Gebäude

Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2271

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2023 bis zum 15.02.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis 15.02.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Stadt eingestellt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 mit Schreiben vom 25.05.2023 bis zum 16.06.2023 erneut beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2023 bis 16.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Stadt eingestellt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 12.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12. Dez. 2023 als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den 18. Dez. 2023

Güntner Oberbürgermeister



Ausgefertigt:

Kitzingen, den 10. Jan. 2024

Güntner Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kitzingen, den 29. Jan. 2024

Güntner Oberbürgermeister



Stadt Kitzingen

Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11.05.2023
1.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.12.2022



**Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan, 7. Änderung**

Projekt Nr.	Bearbeiter	Plan Nr.	Blatt Nr.	Datum
22-009	Rentsch / Hein / Müller	01	00	12.12.2023
				Maßstab: M 1: 1.000

Planungsträger:  
Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Planfertigter:  
arc.grün | landschaftsarchitekten und planer gmbh  
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 6802  
info@arc-gruen.de

Güntner