

Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl" - 1. Änderung und Erweiterung



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

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung: Laub-/Obstbaumhochstamm
- Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)
- Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm in Verbindung mit Ziff. 8.2 der textl. Festsetzungen (Standort flexibel)

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Entwässerungsgraben

8. 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. (beispielhaft) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Entsiegelung, Entwicklung von Silbergrasrasen (A1)
- Entwicklung von Sandmagerrasen (A2, A4)
- Entwicklung seggen- und binsenreicher Nasswiesen (A3)

Artenrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- A5 CEF: Anlage von Winterquartieren, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätzen für Reptilien (Totholz-, Stein- und Sandhaufen) (z. B. nach Karch 2011)
- A6 CEF: Ausbringung und Betreuung von 2 Nisthilfen (Maisen-, Halbhöhle- oder Starenhöhle) sowie von 2 Fledermauskästen (1 Flach-, 1 Rundkasten)
- A7 CEF: Anbringung von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen

9. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- SD/PD/FD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, vPD/vWD = versetztes Pultdach, WD = Walmdach)
- DN 10-25° Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl" - 1. Änderung und Erweiterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, einschl. Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- zugunsten der JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG bzw. zukünftiger Grundstückseigentümer der angebundenen Grundstücke
- zugunsten der LKW Kitzingen

B. Nachrichtliche Übernahme

- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

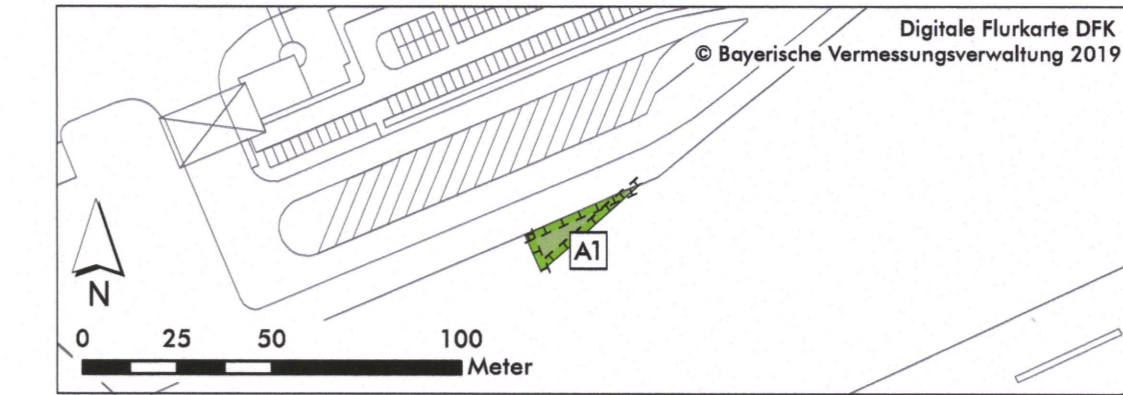
C. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücke mit Flurnummern
- bestehende Gebäude
- geplante Böschungflächen
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- geplantes Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 "Stangenbrunnenweg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl"

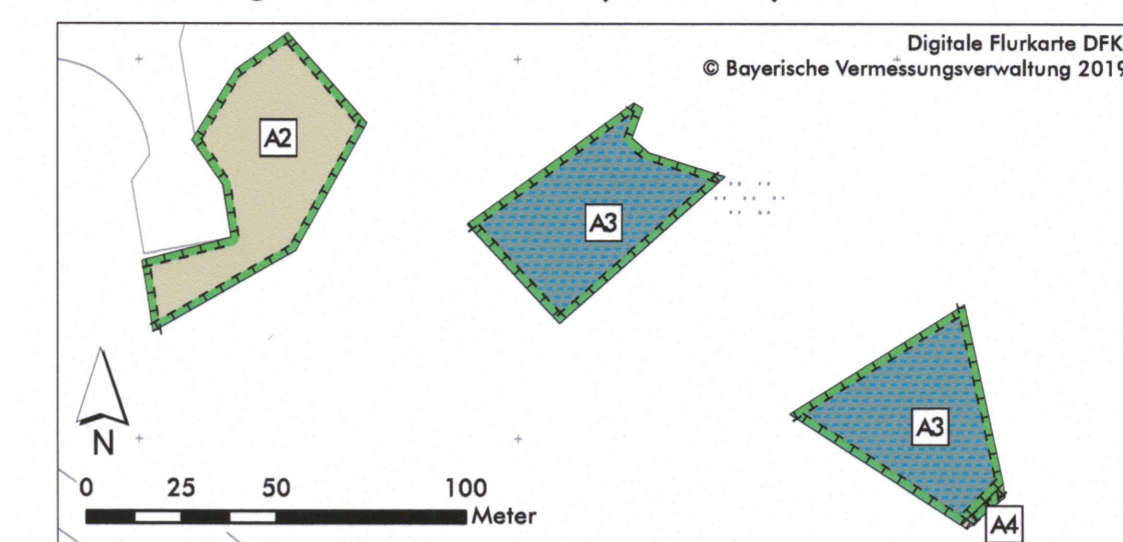
Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch:

- bestehender Mischwasserkanal der Stadt Kitzingen
- geplanter Mischwasserkanal der Stadt Kitzingen

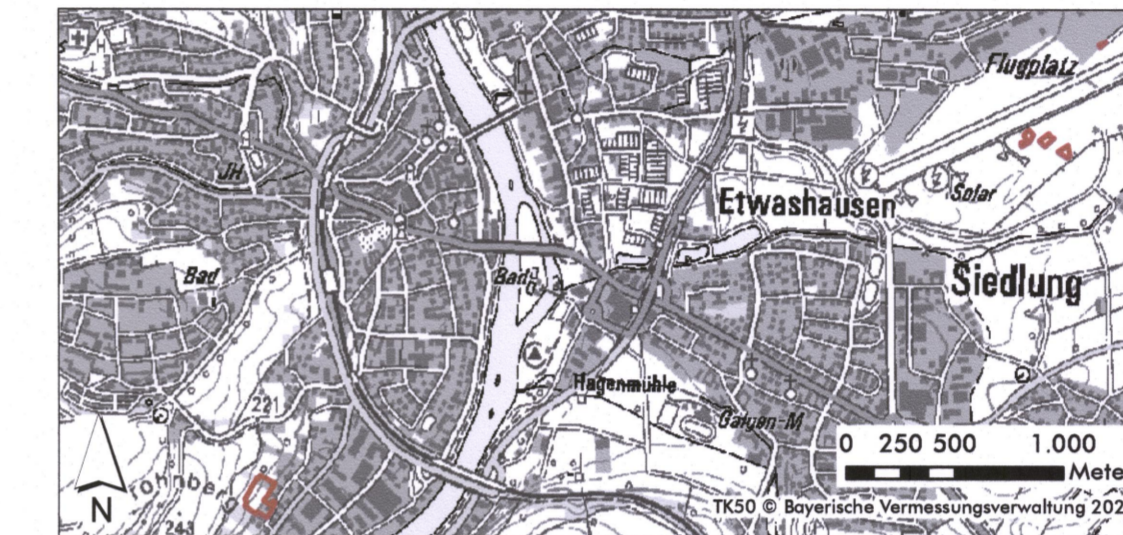
Externe Ausgleichsfläche A1 (M 1:2.000)



Externe Ausgleichsflächen A2-A4 (M 1:2.000)



Lageplan der nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zugeordneten externen Ausgleichsflächen A1-A4 im Bereich des FFH-Gebietes "Flugplatz Kitzingen"



(vgl. Abb. 9 in der Begründung zum Bebauungsplan - Auszug aus dem Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung des FFH-Gebietes "Flugplatz Kitzingen", Anlage 5 Maßnahmenplan (arc.grün/OAW 2013))

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in Kitzingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 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 25.07.2019 in der Zeit vom 05.08.2019 bis 30.08.2019 sowie erneut vom 09.09.2019 bis 23.09.2019 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 25.07.2019 hat mit Schreiben vom 01.08.2019 bis zum 06.09.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2020 bis zum 19.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2020 als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den 19. Okt. 2020

[Signature]
Güntner Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kitzingen, den 19. Okt. 2020

[Signature]
Güntner Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in Kraft getreten.

Kitzingen, den 17.12.2020

[Signature]
Güntner Oberbürgermeister

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 Baunutzungsverordnung (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)

die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in öffentlicher Sitzung am 24.09.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 24.09.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 24.09.2020 beigelegt.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ (Fassung vom 16.09.1997, rechtsverbindlich seit 23.12.1997) durch die hier festgesetzten Inhalte ergänzt. Nimmern anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte vollständig.

Stadt Kitzingen, den 19. Okt. 2020

[Signature]
Güntner Oberbürgermeister (Siegel)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

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

- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH maximal zulässige Wandhöhe in m bzw. in m ü.N.N.
- GH maximal zulässige Gesamthöhe in m bzw. in m ü.N.N.

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mehrzweckstreifen (Gehweg, Ausweichbereich)
- landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	19.03.2020
1.	Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	25.07.2019

**Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“
1. Änderung und Erweiterung**

Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
14-012	Rentsch / Martin / Hein	06	00	24.09.2020
Planungsstadium:	Maßstab:			
	M 1: 1.000			

Planfertiger:
arc.grün | Landschaftsarchitektur und PlanungsgmbH
Steinweg 24 · 97318 Kitzingen · T 09321 2680-0
www.arc-gruen.de