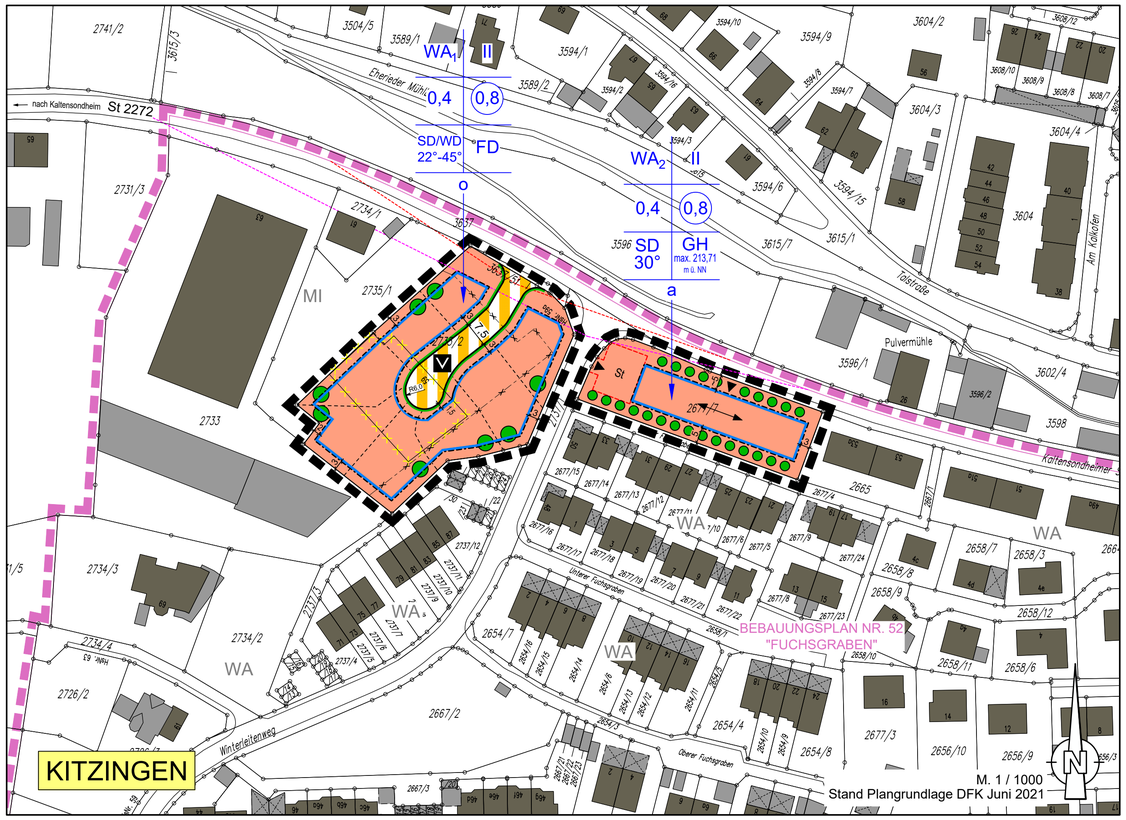
PLANTEIL



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche WA_1-Gebiet: ca. 3.595 m²
- Fläche WA_2-Gebiet: ca. 1.650 m²

1.1.1 Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Im WA_2-Gebiet soll ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, Geschosswohnungsbau errichtet werden.

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

2.1 0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,4 — Grundflächenzahl

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

2.4 GH max. 213,71 m ü. NN — Höhe Oberkante Gebäude in m ü. NN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

3.2 a — abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude im WA_2-Gebiet sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge max. 54 m nicht überschreiten darf.

3.3 Baugrenzen
- Im WA_2-Gebiet sind Gebäudeteile mit einer geringfügigen Überschreitung von 1,50 m außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.160 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

4.1 V — Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 335 m²

4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12-14 cm

Je 150 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum nach Pflanzliste an geeigneter Stelle zu pflanzen und zu unterhalten.
Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Privates Pflanzgebot für Sträucher, mit Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

3 m breite Schutzpflanzung mit heimischen Sträuchern.

5.3 Pflanzliste

Laubgehölze Hochstämme, 3 x v, StU 12-14 cm / Heister:

Birke	-	Betula pendula
Winterlinde	-	Tilia cordata
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	-	Carpinius betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

Laubgehölze Sträucher, 2 x v, Höhe 60-100 cm:

Haselnuss	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Holunder	-	Sambucus nigra
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schneeball	-	Vibumum opulus
Eingriffiger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Räumlicher Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 5.705 m²

6.2 SD/WD 22°-45° — Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 22° - 45°

6.3 FD — Flachdach

6.4 SD 30° — Satteldach, Dachneigung 30°

6.5 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

6.6 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung hat in rötlichen, rotbraunen oder anthrazithfarbenen Tönen zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden, es sei denn es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen.

6.7 Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

6.8 Garagen und Stellplätze

Die Dachform der Garagen ist unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes.

Es ist ein Stauraum von min. 5,00 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.
Bei automatisch betriebenen Garagentoren kann die Aufstellfläche verkürzt bzw. ganz darauf verzichtet werden.
Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Es sind daher für gering verschmutzte Hofflächen, PkW-Stellplätze und Einfahrten bevorzugt versickerungsfähige Beläge (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw.) zu verwenden.

In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind im WA_1-Gebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze/Garagen und für das WA_2-Gebiet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze/Garagen nachzuweisen. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

6.9 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.10 Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m über OK. Straße.

6.11 aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung seiner letzten Änderung

6.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Falls sich im Zuge der Bauarbeiten gebäudebrütende Vögel einfinden und nisten, sind in diesem Bereich die Arbeiten einzustellen und die Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen ist umgehend zu benachrichtigen.

6.13 Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" maßgebend.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 2677/19 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. 5 — Maßzahlen
4. Abbruch Gebäude

5. Sichtdreiecke 3 x 70 m, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.

5.1 Nachrichtliche Übernahme Sichtfläche Winterleitenweg aus Urbebauungsplan Nr. 52 "Fuchsgraben", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)

6. Niederschlagswasser

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten.
Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten. Das freizuhaltende Zisternenvolumen beträgt je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 min. 5 m³ und im WA_2 min. 10 m³.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

7. Bei hohen Grundwasserständen ist darauf zu achten, das für Unterkellerungen Bauweisen gewählt werden, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen.

8. Bodendenkmalschutz

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen.

9. Altlasten

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Kitzingen oder das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu informieren.

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wird empfohlen die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Entsprechend sollten sich ab dem Erdgeschoss bei allen Wohngebäuden die Fenster der Schlafräume auf der von möglichen Lärmquellen (Kaltensondheimer Straße, Gewerbebetrieb) abgewandten Seite orientieren. Alternativ können Schallschutzfenster eingebaut werden.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" der Stadt Kitzingen, in der Fassung seiner letzten Änderung

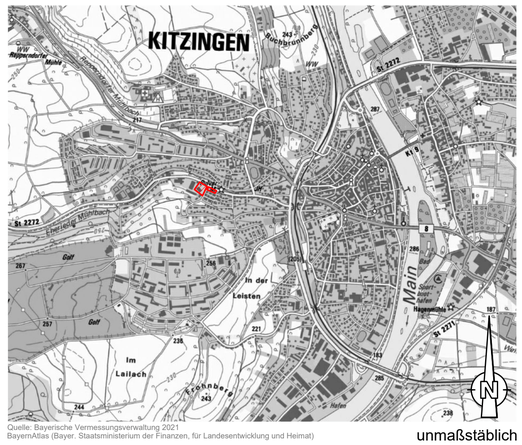
D. Anlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben", sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Berichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Anlage Begründung)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, Herr Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021

E. Anmerkungen

1. Die artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, von Herrn Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021, ist verbindlicher Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" der Stadt Kitzingen.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
BayernAtlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

unmaßstäblich

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

(rot gekennzeichneter Text = Änderungen zur Planfassung vom 04.06.2021)

Kitzingen am Main

KITZINGEN

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 "FUCHSGRABEN"
KITZINGEN

STADT KITZINGEN AM MAIN
LANDKREIS KITZINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom 12.11.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 hat in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 hat in der Zeit vom 10.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Kitzingen, den .....
.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt
Kitzingen, den .....
.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Kitzingen, den .....
.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister) (Siegel)

Entwurf

PLANVERFASSER:

.....

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 8483-0
info@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 04.06.2021 Geändert: 02.12.2021 M. 1 / 1000