



LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Alte Poststraße"

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

MI Mischgebiet

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

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I II III 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
- abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung im vorderen Teil des Grundstücks FI.Nr. 287
- abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Terrassenbauweise mit teilweiser Grenzbebauung im hinteren Teil des Grundstücks FI.Nr. 287
- Satteldach, Walmdach, Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise / Dachgestaltung innerhalb des Planungsgebietes

Zeichnerische Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Grundstücks - FI.Nr.
- Hausnummer
- Gebäude Bestand
- Gebäude geplant
- Stellplätze
- Denkmalschutz
- Bezugspunkt für die Höheneinstellung: Kanaldeckel Schacht 2188 mit OK = 191,42 m üNN

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	IV+D	Art der Nutzung	Geschosszahl
1,0	3,0	GRZ	GFZ
SD WD FD	b ₂	Dachform	Bauweise
16,75 m		maximale Firsthöhe	
FD	b ₃	Dachform	Bauweise

Textliche Festsetzungen

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 im vorderen Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf.
Im hinteren Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 ist eine Bebauung mit maximal I bis maximal IV Vollgeschossen zulässig, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt sind.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 1,00; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,00.
Die Firsthöhe liegt bei max. 16,75 m. Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der südlich des Grundstücks FI.Nr. 287 befindliche Kanaldeckel des Schachts 2188 mit OK = 191,42 m üNN.

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

Im Planungsgebiet wird für den vorderen Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 eine wie durch die Bestandsbebauung vorgegebene teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung festgesetzt (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Bau-NVO).
Für den hinteren Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 wird eine Terrassenbauweise mit teilweiser Grenzbebauung festgesetzt (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).
Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil durch eine Baugrenze festgesetzt. Die durch die Festsetzung der Baugrenze sich ergebende Bebauung orientiert sich an der bereits vor-handenen 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 im vorderen Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 Sattel-, Waln- und Flachdächer und im hinteren Teil des Grundstücks FI.Nr. 287 Flachdächer zulässig.

7. Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen sind die im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Orts-termin 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 Keller-räumen kompensieren. Um diese Maßnahme fachgerecht umzusetzen ist eine ökologische Baubeleitung 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 Grundstücks FI.Nr. 287 wird in Terrassenbauweise gestaltet. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich an-grenzenden Grundstück FI.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsver-hältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2019 in der Zeitung „Die Kitzinger“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffent-lich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen ein-gesehen 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 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 Verwaltungs- und Bauausschusses vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Kitzingen, den
(Siegel)
.....
Güntner, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

Kitzingen, den
(Siegel)
.....
Güntner, Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
"Alte Poststraße"

ENTWURF

Maßstab 1:500

aufgestellt: 05.12.2019
Fassung vom: 06.05.2021



H | W | P büro für
städtebau & architektur
Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de