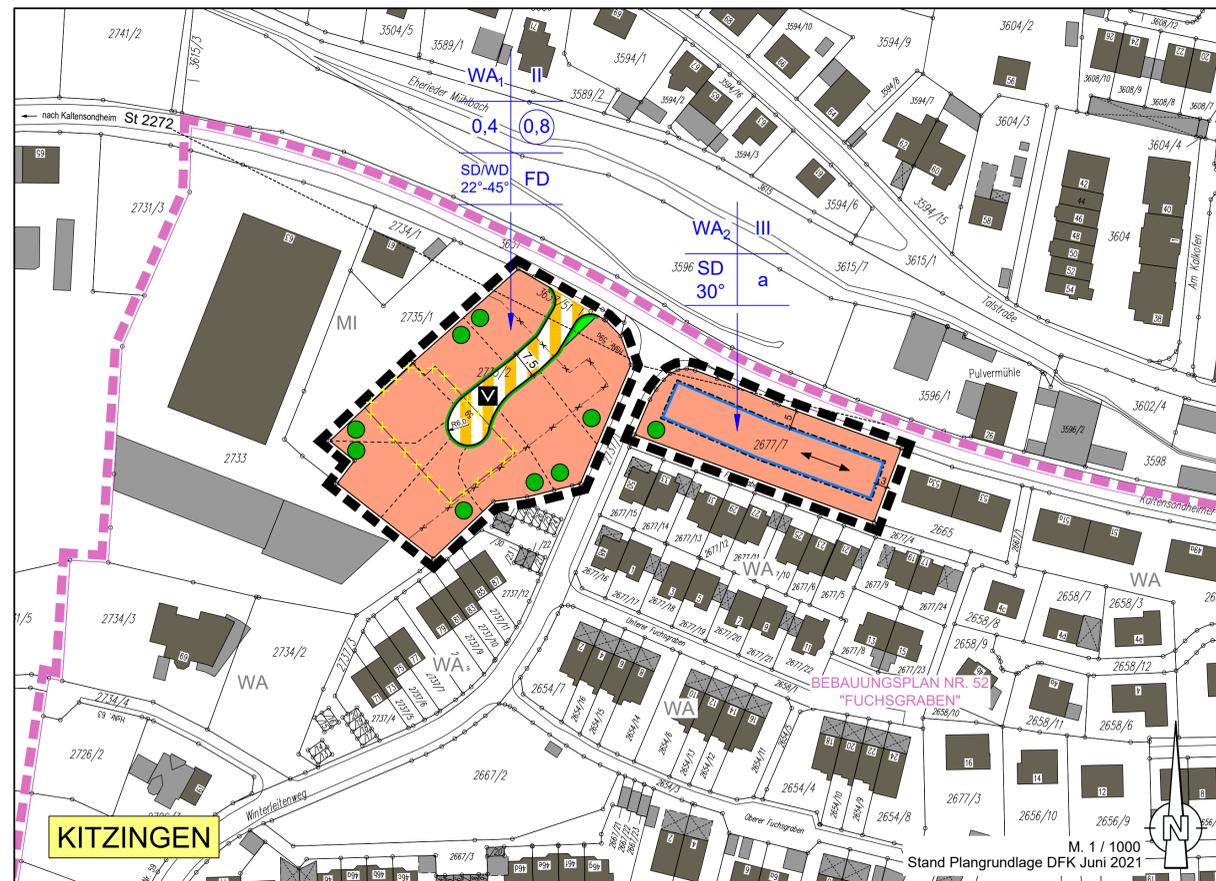


## PLANTEIL



## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Räumlicher Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 5.705 m<sup>2</sup>
  - 7.2 Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 22° - 45°
  - 7.3 Flachdach
  - 7.4 Satteldach, Dachneigung 30°
  - 7.5 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
  - 7.6 Dachgestaltung  
Die Dacheindeckung hat in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
  - 7.7 Garagen und Carports  
Garagen und Carports sind auf den privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dachform ist unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes. Die Garagen sind den zugehörigen Wohngebäuden in Gestaltung und Farbgebung anzupassen.  
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.
  - 7.8 Einfriedungen  
Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m über OK Straße.
  - 7.9 aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung seiner letzten Änderung
  - 7.10 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.
  - 7.11 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. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. Abbruch Gebäude
5. Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.  
- Nachrichtliche Übernahme 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.
7. Es sind wasserdurchlässige / versickerungsfähige Beläge für ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege auszuführen.
8. Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erarbeiten 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. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 beigelegt:
- 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



## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

## PRÄAMBEL

### A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

### B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
- Fläche WA<sub>1</sub>-Gebiet: ca. 3.565 m<sup>2</sup>  
- Fläche WA<sub>2</sub>-Gebiet: ca. 1.650 m<sup>2</sup>

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

- 2.1 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- 3.1 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
- 3.2 Baugrenzen  
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 780 m<sup>2</sup>
- 3.3 Abstandsflächen, Abstände  
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
- Verkehrsberuhigter Bereich  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 335 m<sup>2</sup>
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünfläche  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 30 m<sup>2</sup>

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

- 6.1 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12-14 cm  
Je 150 m<sup>2</sup> 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.
- 6.2 Pflanzliste  
Laubgehölze Hochstämme, 3 x v. STU 12-14 cm / Heister:  
Stieleiche - Quercus robur  
Traubeneiche - Quercus petraea  
Eisbeere - Sorbus torminalis  
Rotbuche - Fagus sylvatica  
Vogelkirsche - Prunus avium  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Feldahorn - Acer campestre

- Laubgehölze Sträucher:
- Hartriegel - Comus sanguinea
  - Haselnuss - Carylus avellana
  - Faulbaum - Rhamnus frangula
  - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
  - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
  - Holunder - Sambucus nigra
  - Liguster - Ligustrum vulgare
  - Schneeball - Viburnum opulus
  - Eingriffiger Weißdorn - Crataegus monogyna
  - Zweigriffiger Weißdorn - Crataegus laevigata



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 ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... h ..... der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Belange gemäß § 4 Abs. 1
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegt.
  6. Die Stadt Kitzingen hat mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Arbeitsentwurf  
i.d.F. vom 04.06.2021
- Kitzingen, den .....
- Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Kitzingen, den .....
- Stefan Günther (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 ist damit in Kraft getreten.
- Kitzingen, den .....
- Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)

## Vorentwurf

PLANVERFASSER:



Aufgestellt: 04.06.2021

M. 1 / 1000