



## **Stadt Kitzingen**

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“

## **Begründung**

aufgestellt: 05.12.2019

Fassung vom: 06.05.2021

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kitzingen verfolgt das Ziel, das derzeit leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude (ehem. Brauerei Gassner) auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 zu sanieren, unter Orientierung an der Umgebungsbebauung baulich zu ergänzen und wieder einer der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. Bei dem genannten Gebäude handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau, der durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen droht und damit negativ auf das Stadtbild einwirkt. Unter Einhaltung der Fachbelange des Denkmalschutzes plant die Stadt Kitzingen die Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes zu schaffen und somit einem kompletten Verfall entgegenzuwirken und gleichzeitig Wohnraum für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Unter weitgehender Beibehaltung der Gebäudehöhe soll ein komplexes Bauvorhaben ermöglicht werden, welches durch eine terrassenförmige bauliche Ergänzung an den historischen Bestand attraktiven Wohnraum schafft und eine Aufwertung des gesamten Quartiers bewirkt. Die Ziele der Aufwertung und Revitalisierung der Altstadt werden auch im Wohnraumkonzept 2030 der Stadt Kitzingen sowie im integrierten Stadtentwicklungskonzept Kitzingen thematisiert.

Mit Blick auf die o.g. Zielsetzungen erfolgte bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287; sie wurde mit Bekanntmachung am 04.10.2018 rechtskräftig. In Ergänzung dazu soll unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der Belange der Nachbarschaft der Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Poststraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 ein weiteres Mal geändert werden. Im Zuge dieser 3. Änderung sollen nochmalige Anpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachgestaltung im Bebauungsplan erfolgen.

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“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ wurde am 14.12.2019 in der Zeitung „Die Kitzinger“ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Bericht zu einer Ortseinsicht bzgl. Fledermausvorkommen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ erstellt und liegt dieser Planung als Anlage bei.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

### **2.2 Stand der Bauleitplanung**

Für das in der Kitzinger Altstadt zwischen den Straßenzügen Alte Poststraße, Obere Bachgasse, Neuer Weg und Ödersgasse gelegene Quartier besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Poststraße“ aus dem Jahr 1990, der seither eine Änderung im Jahr 1996 (1. Änderung) sowie im Jahr 2018 (2. Änderung) erfahren hat. Der Bebauungsplan setzt für das Planungsgebiet der 3. Bebauungsplanänderung Mischgebiet (MI) mit Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die Stadt Kitzingen verfügt des Weiteren über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 41. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 05.12.2015. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ die Gebietsart MI nicht verändert, ist sie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich vereinbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

### 3 Planungsgebiet

#### 3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ liegt im nordwestlichen Teil der Kitzinger Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 740 qm. Die Entfernung zum Zentrum der Kitzinger Innenstadt beträgt rund 100 m.

Das Planungsgebiet ist Teil eines innerstädtischen Wohnquartiers mit 2- bis 3-geschossiger Blockrandbebauung. Die historisch gewachsene Bebauung ist geprägt von oftmals allseitiger Grenzbebauung. Das Quartier wird eingerahmt von der Oberen Bachgasse im Südosten, der Alten Poststraße im Nordosten, dem Neuen Weg im Nordwesten und der Ödersgasse im Südwesten.

Das Gelände des Planungsgebiets ist weitgehend ebenerdig.



Lage des Planungsgebiets, Quelle: Stadt Kitzingen

#### 3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst das in privatem Eigentum befindliche Grundstück Fl.Nr. 287 und wird im Südosten von der Oberen Bachgasse, im Nordosten vom Grundstück Fl.Nr. 289 mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung, im Nordwesten vom Grundstück Fl.Nr. 296 mit Fußgängerbereich und anschließender Wohnbebauung sowie im Südwesten vom Grundstück Fl.Nr. 284 mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

#### 3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird im Südosten von der Oberen Bachgasse her über eine Hofeinfahrt erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation, Abwasserbeseitigung) kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

### 3.4 Baubestand / Nutzung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 des Planungsgebiets befindet sich aktuell das leerstehende, stark sanierungsbedürftige Gebäude der ehem. Brauerei Gassner einschließlich Kellergewölben im Untergrund. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau, der durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen droht und damit negativ auf das Stadtbild einwirkt. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude wie folgt bezeichnet:

**D-6-75-141-217: Obere Bachgasse 26.** *Ehem. Brauerei Gassner, dreigeschossiger dreiflügeliger Walmdachbau mit übergiebeltem Risalit, Kalkstein mit Sandsteingliederungen, 1876 unter Einbeziehung älterer Bauteile.*

Die Umgebung des Grundstücks Fl.Nr. 287 ist ringsum von Wohnbebauung mit dazwischenliegenden Fußgängerbereichen und wenigen Grünflächen geprägt. Dieses historisch gewachsene Umfeld ist geprägt von allseitiger Grenzbebauung und einer gewachsenen Nähe.

### 3.5 Bodendenkmäler

Neben den o.g. Kellergewölben liegen der Stadt Kitzingen keine Kenntnisse über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor.

Das Planungsgebiet liegt aber vollständig im Bereich des in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt bezeichneten Bodendenkmals:

**D-6-6226-0215: Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung.**

Es gelten die Schutzbestimmungen des Art. 1 BayDSchG zum Erhalt von Bodendenkmälern sowie des Art. 7.1 BayDSchG zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe.

### 3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Grundstück Fl.Nr. 287 des Planungsgebiets weist in seinem rückwärtigen unbebauten Grundstücksteil keine schützenswerten Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Mit Blick auf das Vorkommen von Fledermäusen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 fand am 17.09.2017 und nochmalig am 27.01.2018 eine Begehung vor Ort durch Herrn Christian Söder als Sachverständigen statt. Dabei wurden alle Keller und die Gebäude darüber einer Prüfung unterzogen.

Der Bericht zur Ortseinsicht am 27.01.2018 wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ erstellt und liegt dieser Planung als Anlage bei. Dem Bericht, der auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, ist zu entnehmen, dass in zwei Kellergewölben die Aktivität von Fledermäusen nachweisbar ist. Darüber hinaus sind weder in den anderen Kellern noch in den oberirdischen Gebäuden Spuren für Fledermausaktivität auffindbar. Auch gibt es keine Anzeichen von gebäudebrütenden Vögeln im Plangebiet. Zu beachten ist allerdings, dass die Kelleranlage an sich als Fledermauswinterquartier gut geeignet ist und historische Nachweise vorliegen.

### 3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der konzipierten baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz-

zes) durch die vorliegende Planung. Die Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### *Auswirkungen auf den Menschen*

Die Realisierung der Planung wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung sind nicht erheblich und zeitlich begrenzt. Erholungsflächen werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die neue Bebauung wird so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität auszuschließen ist. Anlagebedingte Störungen sind nicht zu erwarten. Verkehrsbedingte Störungen durch das gelegentliche Ein- und Ausfahren von Kfz in den Hofbereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 sind als vernachlässigbar gering einzustufen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen*

Mit der Realisierung der Planung sind kaum baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu betrachten. Auch die teilweise Neuversiegelung des Bodens durch Neubebauung fällt kaum ins Gewicht, zumal bereits ein erhöhter Versiegelungsgrad in der Umgebung besteht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf den Wasserhaushalt*

Durch die Planung erfolgt in geringem Umfang eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf Luft und Klima*

Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs baulicher Erweiterungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 ist eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen nicht zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild*

Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, die zu großen Teilen bereits bebaut ist und vollständig von weiterer Bebauung umgeben ist.

#### *Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter*

Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern ist nicht erkennbar.

#### *Fazit*

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die für bestimmte Arten (insb. Fledermäuse) zu erwartenden Auswirkungen sind im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Ortstermin am 27.01.2018 beschrieben, welcher der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ als Anlage beiliegt und auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 4 Erläuterung der Planung

### 4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

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

Durch die Planung soll im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ unter Berücksichtigung und Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung des teilweise verfallenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 gefördert werden. Damit soll zugleich der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden. Insbesondere soll dem Hauseigentümer eine zeitgemäße Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 durch Sanierung des Altbaubestands und einen terrassenförmig gestalteten Anbau im rückwärtigen Grundstücksteil unter weitgehender Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe ermöglicht werden. Lediglich nach Südosten zur Oberen Bachgasse hin ist eine leichte Erhöhung der Firsthöhe vorgesehen, die auf max. 16,75 m begrenzt wird.

Durch den Anbau sollen attraktive Wohneinheiten entstehen. Vorgesehen ist zudem Gewerbe (tertiäre Nutzungen) in geringem Umfang, was zusammen mit dem Wohnen dem bisherigen und weiter fortbestehenden Gebietscharakter (MI-Gebiet) entspricht und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets erwirkt.

Durch die terrassenförmige Ausgestaltung des Anbaus im rückwärtigen Grundstücksteil, bei der das jeweils höherliegende Geschoss um 1,60 m hinter das darunterliegende Geschoss zurücktritt, wird gewährleistet, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Diesbezüglich werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ die Festsetzungen zur Bauweise geändert. Darüber hinaus erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachgestaltung.

### 4.2 Geplante Änderungen

Im Einzelnen erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ folgende Änderungen gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“:

#### Planzeichnung

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>GFZ  3,4</p> <p>Geschosszahl: IV + D (kein Vollgeschoss)</p> <p>maximale Gebäudehöhe: 15,80 m</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>GFZ  3,0</p> <p>Geschosszahl: IV + D (kein Vollgeschoss)                      im vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287                      I, II, III, IV im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287</p> <p>maximale Firsthöhe: 16,75 m                      (Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der südlich des Grundstücks Fl.Nr. 287 befindliche Kanaldeckel des Schachts 2188 mit OK = 191,42 m üNN)</p>

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
<p><b>Bauweise</b></p> <p>b<sub>2</sub> teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung</p>	<p><b>Bauweise</b></p> <p>b<sub>2</sub> abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung im vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287</p> <p>b<sub>3</sub> abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Terrassenbauweise mit teilweiser Grenzbebauung im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287</p>
<p><b>Dachform</b></p> <p>SD, WD, FD</p>	<p><b>Dachform</b></p> <p>SD, WD, FD im vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287</p> <p>FD im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287</p>
	<p><b>Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287</b></p>

**Textliche Festsetzungen**

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)</b></p> <p>Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf.</p> <p>Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 1,00; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,40.</p> <p>Die Gebäudehöhe liegt bei max. 15,80 m. Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der Straßenoberkante der südostseitig gelegenen Oberen Bachgasse in der Mitte der Grundstücksgrenze.</p>	<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)</b></p> <p>Im Planungsgebiet ist im vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf.</p> <p>Im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 ist eine Bebauung mit maximal I bis maximal IV Vollgeschossen zulässig, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt sind.</p> <p>Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 1,00; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,00.</p> <p>Die Firsthöhe liegt bei max. 16,75 m. Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der südlich des Grundstücks Fl.Nr. 287 befindliche Kanaldeckel des Schachts 2188 mit OK = 191,42 m üNN.</p>

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
<p><b>3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b></p> <p>Im Planungsgebiet wird eine wie durch die Bestandsbebauung vorgegebene teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung festgesetzt.</p> <p>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 vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld.</p>	<p><b>3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b></p> <p>Im Planungsgebiet wird für den vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 eine wie durch die Bestandsbebauung vorgegebene teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung festgesetzt (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>Für den hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 wird eine Terrassenbauweise mit teilweiser Grenzbebauung festgesetzt (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>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 vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld.</p>
<p><b>6. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</b></p> <p><b>Dachgestaltung</b></p> <p>Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.</p>	<p><b>6. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</b></p> <p><b>Dachgestaltung</b></p> <p>Als Dachformen sind im vorderen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 Sattel-, Walm- und Flachdächer und im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 Flachdächer zulässig.</p>

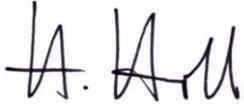
**Textliche Hinweise**

Bisheriger Hinweis	Geänderter Hinweis
<p><b>Bauliche Nutzung</b></p> <p>Die Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 wird in Terrassenbauweise gestaltet. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts ist dem Bebauungsplan ein Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 als Anhang beigelegt. Die maximale Gebäudehöhe bleibt erhalten und orientiert sich an der Bestandssituation.</p>	<p><b>Bauliche Nutzung</b></p> <p>Die Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 wird in Terrassenbauweise gestaltet. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt.</p>

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und textlichen Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ unverändert weiter.

Würzburg, den 06.05.2021

HWP Holl Wieden Partnerschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Holl', is written over a light blue rectangular background.

Dr. Hartmut Holl

## 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 06.05.2021 fand in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 statt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Stadt Kitzingen eingesehen werden. Zudem wurde in dieser Zeit der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ auf der Homepage der Stadt Kitzingen zur Einsicht und zum Download öffentlich zur Verfügung gestellt.

### *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 06.05.2021 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.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.05.2021 beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig bei Nürnberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau
- Stadt Kitzingen, Freiwillige Feuerwehr

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Dettelbach
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Marktstef
- Stadt Ochsenfurt
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach a.Main
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

*Satzungsbeschluss*

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 06.05.2021 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 06.05.2021 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....  
Güntner, Oberbürgermeister