



I Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 11 BauNVO)**
 - Mischgebiet MI sind Vorhaben nach § 6 BauNVO zulässig. Abweichend sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungssstätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
 - Grundflächenzahl:** Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 - Im MI 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Im MI 2 sind Nebenanlagen wie Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauteile wie Entlastungsschächte, Stützmauern u.ä., die zur technischen Infrastrukturversorgung und Erschließung des Staatsarchivs benötigt werden, sowie unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Befestigte Flächen, unterirdische Bauteile, Stellplätze sowie deren Zufahrten dürfen die festgesetzte GRZ bis 0,8 überschreiten.
 - Stützmauern, die der Sicherung der Erschließung und der Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans dienen, sind als Nebenanlagen in unbegrenzter Anzahl zulässig.
 - Der Trafostandort darf ausnahmsweise innerhalb der Bauverbotszone liegen, wenn es ausserhalb der Sichtdreiecke und der Grünfläche liegt und mit dem Straßenbausträger abgestimmt wird.
 - In den GB 3 und 4 sowie in der öffentlichen Grünfläche ist jeweils ein Bauwerk oder Nebengebäude für Bildungszwecke mit einer maximalen Grundfläche von 10m² zulässig.
 - Geschossfläche: Die **Geschossflächenzahl** ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlicher zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz einzurechnen.
 - Vollgeschosse:** Die maximale Anzahl an Vollgeschossen ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
 - Im MI 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wovon Wahlweise das Dachgeschoss D oder das Hanggeschoss H ein Vollgeschoss sein kann.
 - Gebäudehöhe**
 - Im MI 1 ist die Gebäudehöhe durch die Anzahl der zulässigen Geschosse entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 - Im MI 2 ist die Gebäudehöhe durch die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Höhe in Metern gemessen über der EFH Rohfußboden.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Im MI 1 sind offene Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig, unter Beachtung der Garagen-Verordnung i.d.F.v.08.12.1997.
 - Im MI 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Offene Stellplätze sind nur im südlichen Bereich zulässig, im Anschluss an die öffentliche Stellplatzanlage.
- Lärmschutz**
 - Für das MI 1 gilt: empfindliche Nutzungen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind grundsätzlich zur schallabgewandten Seite hin anzuordnen. Bei zugewandter Orientierung sind sie nur mit ausreichender schalldämmender bzw. gedämpfter Zwangsbeflügung zulässig.
 - Im MI 1 sind Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Balkone, Loggien) sind nur an den schallabgewandten Seiten möglich.
- Bestehende Kelleranlagen**
 - Die Keller sind dauerhaft zu warten und im trockenen Zustand zu halten.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Schulbereiche der vorhandenen Kelleranlagen sind zu beachten und gelten z.B. bei Hochbauten ohne Unterkerlung. Mit Unterkerlung können die Grenzen ohne weiteres um 3,00m überschritten werden. Die Führung von Leitungstrassen im Randbereich (bis zu 3,00m) ist ebenfalls möglich. Bei näher herankommender Bebauung ist entweder eine Tiefenführung der Fundamente herzustellen oder eine Pfahlgründung vorzunehmen, wobei ein Abstand von mind. 5,00m zu den Kellerwänden einzuhalten ist. Bei diesen Baumaßnahmen ist eine Geotechnische Gründungsbeurteilung vorzulegen bzw. ein Baugrundgutachter zu beteiligen.

- Vorhandene Lüftungs- und Domschächte sind gem. Gutachten Magar i.d.F.v. 10.07.2003 zu sanieren und möglichst als Grünflächen zu nutzen.
- Für die vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze in Teilen der Schutzbereiche sind vor Baubeginn Belastbarkeitsuntersuchungen vorzulegen, die auch Vorgaben zur Bauweise bzw. zu Schutzvorkehrungen enthalten. Die Zusammenarbeit mit dem Baugrundgutachter wird nahegelegt.
- Grünordnung / Natur- und Artenschutz**
 - Grünflächen u. Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - Öffentliche Grünflächen**
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Nordtangente und der nördlichen Plangrenze sind als Gehölzbestandene Flächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Böschungssicherung sind Natursteinmauern zulässig. Die öffentliche Grünfläche an der südlichen Plangrenze ist als Biodiversitäts- und Umweltbildungszone zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind krautreiche und Insekten fördernde Ansaaten zu verwenden. Die Anlage eines Weges zur Pflege ist zulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen des MI 1 sind gärtnerisch, unversiegelt und ohne Bodenabdichtungen anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität 4 x v. und Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen oder soweit vorhanden zu erhalten.
 - Zu begrünende Flächenanteile der Baugrundstücke
Die im Plan abgegrenzten Grünbereiche GB 1 bis GB 4 des MI 2 sind entsprechend ihrer Hauptfunktion landschaftsarchitektonisch zu gestalten. Im Rahmen der Gestaltung sind Wege, Treppen, Rampen, Mauern, Spielflächen, Spielgeräte und sonstige Einbauten zulässig. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb des MI 2 erfolgt als Hinweis ohne Standortbindung. Die Darstellung zeigt den Grundgedanken der Gestaltung und ist bei der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.
 - Der Grünbereich GB 1 umfasst das parkartige westliche Entree und die nördliche Anlieferzone des Archivs. Es sind standortgerechte Gehölze in Gruppen zu pflanzen.
 - Der Grünbereich GB 2 umfasst den nördlichen Bereich zwischen der Nordtangente und dem Baufeld. Es sind Gruppen aus standortgerechten Bäumen zu pflanzen. Die Flächen sind als naturnahe Wiese einzusäen.
 - Der Grünbereich GB 3 ist als Park mit Treppen und Rampen als attraktiver und barrierearmer Zugang vom Main zum Archiv zu gestalten.
 - Der Grünbereich GB 4 im zentralen Bereich des Geländes ist als offene Rasenfläche mit Baumpflanzungen anzulegen.
 - Anpflanzung von Bäumen und Großgehölzen
 - Innerhalb des Parkplatzes ist mindestens je fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in regelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Pro Baum ist ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem Mindestvolumen von 12m³ nachzuweisen. Die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahnen zu schützen.
 - Pflanzqualitäten
Je Plansymbol im MI 2 ist mind. 1 standortgerechter Baum bzw. 1 Großgehölz fachgerecht zu pflanzen. Der Standort darf von der Pflanzstellung abweichen. Als Mindestgrößen bei Bäumen sind Pflanzen aus extra weitem Stand, 4 x v. und Stammumfang 20-25 cm zu verwenden. Bei Obstbäumen sind Hochstämmle 2 x v. und Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Großsträucher und Solitärgehölze sind in einer Mindestqualität SOL 3 x v. mit Drahtballierung und einer Höhe von 150-200 cm zu pflanzen.
 - Artenauswahl
Es sind bevorzugt standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Gehölzarten zu verwenden. Die Artenauswahl wird im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag festgelegt prüfbar darzustellen.
 - Ansaaten
Für Ansaaten im MI 2 ist Regiosaatgut nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebiets eigenem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) aus der Herkunftsregion 11 - Südwestdeutsches Bergland als Ansaatsmischung mit Begrünungsschlüssel Wiese und naturnahe Wiese zu verwenden.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 1,2 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Trafohäuschen
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche: Park und Straßenbegleitgrün
 - Private Grünfläche
 - Grünbereich GB 1-7 gem. Planeintrag
 - Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Sonstige Planzeichen**
 - FD Nur flachgeneigte Dächer mit und ohne Attika gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
 - SD Nur Satteldächer gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
 - WD Nur Walmdach gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
 - PD Nur Pultdach gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
 - K Schutzbereich Deusterkeller (ohne statischen Nachweis nicht bebaubar)
 - T Schutzbereich Tunnel (nach Bodenaustausch bebaubarer Bereich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungschaßbone

1	Art der baulichen Nutzung
2	Grundflächenzahl GRZ
3	Geschossflächenzahl GFZ
4	Zahl der Geschosse im MI 1 / maximale Gebäudehöhe GH max. im MI 2
5	Dachform inkl. Dachneigung

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und geplante Flurstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung
- Deuster Keller
- 207,5 m geplante Gebäudehöhe sowie Gebäudehöhe in Meter über NN (nachrichtlich)
- Baudenkmal
- Baudenkmal 1-2 (Hinweise: im Umfeld sind weitere Baudenkmäler zu vermuten)
 - BD 1: D-6-6226-0215 Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehem. Vorstädten und Stadterweiterung.
 - BD 2: D-6-6226-0221 Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der äußeren Stadtbefestigung von Kitzingen.
- Sichtdreieck - von Einbauten, Bewuchs und Ablagerungen mit einer Höhe von über 0,80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhaltende Fläche
- Anbauverbotszone zur Nordtangente 20m ab Fahrbahnrand
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains
- Hochwasserrisikogebiet des Mains (Vorbehalt)
- Maße in Meter

III Textliche Hinweise

- Denkmalschutz**
 - Für jede Art von Veränderung an Baudenkmälern bzw. in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
 - Aufgrund der verdichteten Lage von Baudenkmälern ist im gesamten Geltungsbereich mit weiteren Baudenkmälern zu rechnen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Baudenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Anbauverbotszone**
 - Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbausträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStHWG, gemessen vom Fahrbahnrand) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage von Parkplätzen, Trafó-Häuschen und Befpflanzungen in der 20-m-Zone besteht Einverständnis, wenn diese im Detail mit dem Straßenbausträger abgestimmt sind.
- Freiflächengestaltung**
 - Dem Bauantrag zum Staatlichen Archiv Kitzingen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt Kitzingen abzustimmen.
- Erhaltungsgebot**
 - Vorhandene Bäume sowie Elemente des ehemaligen Deuster-Parks sind soweit als möglich zu erhalten. Deren geplante Beseitigung ist im Rahmen des Freiflächenplans zu erläutern und zu begründen.
- Schallmissionen**
 - Für schutzbedürftige Bauobjekte ist der Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (gem. DIN 4109).
- Überschwemmungsgebiet des Mains**
 - Im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Mains sind die Anforderungen des § 78 WHG "Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" zu beachten. Die Erfüllbarkeit der jeweiligen Anforderungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen.

- Herstellungsfrist, Pflege**
Die festgesetzten Gestaltungs-, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Freiflächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Ausgefallene Teile der Vegetation oder Bäume sind vom Eigentümer gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen.
- Behandlung von Niederschlagswasser**
Das unverschnitzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und für die Bewässerung der Freiflächen zu verwenden. Das überschüssige unverschnitzte Niederschlagswasser ist kontrolliert in die Kanalisation abzuliefern. Die geplante Verwendung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag bzw. im Freiflächengestaltungsplan darzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden 6.300 m² des Flurstücks Nr. 2510 Gemarkung Kitzingen festgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Beginn von Bau-/Erschließungsmaßnahmen durchgeführt (CEF-Maßnahmen). Die Lage und die geplanten Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.
- Festsetzungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstandständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 und Abs. 5 BNatSchG**
 - Zeitlichen Regelungen zum Schutz der Fauna**
 - Gehölzrodungen, bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetations- decke oder die Baufeldfreimachung sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.
 - Bodenveränderungen wie Bodenabtrag oder Bodenauflage, Beseitigung von Wurzelstöcken dürfen nur nach erfolgter Umsiedelung von vorkommenden Eidechsen erfolgen.
 - zu fallende Bäume sind auf geeignete Quartiere für Fledermäuse und Haselmäuse zu prüfen. Bei Nachweis von Quartieren dürfen die Bäume nur in der Zeit von 01. Oktober bis 31. Oktober eines Jahres gefällt werden.
 - Zum Schutz von Fledermäusen darf der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur im Zeitraum von 01. November bis zum 28. Februar durchgeführt werden.
 - Zum Schutz von Amphibien dürfen Wasserflächen nur im Zeitraum von 01. November bis zum 15. Februar trockengelegt und verfüllt werden.
 - Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind LED- oder Natriumhochdruckleuchtmitel mit nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
 - nicht unmittelbar von den Baulichtkeilen betroffenen Vegetationsbestände sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Schutzzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
 - Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu wählen, das naturnahe und strukturreiche Gehölzbestände entstehen.
 - Zur Kompensation des Verlustes von Nistplätzen für Vögel und Fledermäuse sind mindestens fünf Vogelnistkästen und fünf Fledermauskästen an geeigneten Stellen im Planungsraum anzubringen.
 - Auf der FINr. 2510 Gemarkung Kitzingen sind vor Beginn der Umsiedelung von Zauneidechsen Ersatzlebensräume zu schaffen. Zusätzlich sind sowohl auf dem neuen, als auch auf dem ehemaligen Gelände (für eventuell übersehene Eidechsen) jeweils 3 Eidechsenhabitate in Form von Steinhaufen oder Trockenmauern errichtet.
 - Vorhandene Vorkommen von Zauneidechsen sind vor Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen abzufangen und auf vorbereitete Ersatzhabitate auf der FINr. 2510 Gemarkung Kitzingen zu verbringen (umzusiedeln). Die Umsiedlung ist nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage der Tiere zu beginnen. Die Wiederbesiedlung des Eingriffsbereichs ist während der Bauzeit durch Reptilienschutzzäune inkl. Fangbehältern entlang des Schutzzaunes zu gewährleisten.
 - Vorhandene Amphibien sind zu sichern und auf geeignete Ersatzlebensräume zu verbringen.
 - Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen abzustimmen.
 - Für alle Maßnahmen zum Arten und Naturschutz wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

II Örtliche Bauvorschriften

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 47 u. 81 BayBO)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung**
 - Im MI 1 sind Gebäude mit Satteldach oder Walmdach mit bis zu 38° Dachneigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur Straße. Gauben sind zulässig jedoch in Anzahl und Größe zu begrenzen: Gesamtlänge max. 1/2 der Firstlänge je Dachfläche. Der Abstand der Gauben zum Ortsgang oder zum Grad muss mind 1,50m betragen.
 - Im MI 2 sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit Attika und einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
 - Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdach mit einer Neigung von maximal 15° auszuführen.
 - Im MI 1 sind für die Dachdeckung ortsübliche Materialien wie Ziegel, Ton-, Betondachsteine in rot oder dunkelrot zulässig. An Häusern sowie Nebengebäuden und Vordächern sind Stahl- / Glaskonstruktionen zulässig.
 - Sonnenkollektoren sind an Fassaden und auf Dachflächen zulässig. Aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit Baugestaltung und Umgebung harmonieren.
 - Für Sattel- oder Walmdächer sind ortsübliche Materialien wie Ziegel, Ton-, Betondachsteine in rot oder dunkelrot zulässig. An Häusern sowie Nebengebäuden und Vordächern sind Stahl- / Glaskonstruktionen zulässig.
 - Flachdächer mit einer Mindestgröße ab 10 m² sind zu begrünen, soweit sie nicht durch andere technischen Einrichtungen (z.B. solarthermische Anlagen oder Photovoltaikanlagen) genutzt werden. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht herzustellen.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Gestaltung einzelner Baukörper sind in ihrer Architektur- und Gestaltungssprache einheitlich aufeinander abzustimmen.
 - Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtmauerwerk, Verkleidung aus Naturstein oder Holzverblendungen zulässig.
 - Gebäude-, Wand- und Traufhöhe**
 - Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 - Über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete technische Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen oder Abgas-/ Abluftrohre, sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m, wenn ein Abstand zur Gebäudekante im einfachen Maß der Dachfläche beträgt.
 - Für MI 1 gilt: Die Traufhöhe, gemessen von Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachunterseite bis zur OK geplante Geländeöhe darf talseits max. 7,00m betragen. Untergeordnete Bauteile sind von der Festsetzung ausgeschlossen.
 - Mauern und Einfriedungen**
 - Im MI 1 dürfen einzelne Stützmauern eine Höhe von max 2,00m nicht überschreiten. Die Mauern sind aus ortsbauten Steinmaterialien (Muschelkalk, Sandstein) zu erstellen. Betonstützmauern sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen.
 - Für das MI 1 gilt für Einfriedungen: Zulässig sind senkrechte Latenzäune/Metallzäune in einer Höhe von max. 1,0m über OK Gelände zum öffentlichen Straßenraum hin. Grüne Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung oder Hecke aus durchgängigen Laubgehölzen (kein Thuja) sind in gleicher Höhe ebenfalls zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Grundstücken - ab Gebäudefuß - sowie auf deren Rückseiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig (z.B. grüner Maschendraht mit Hinterpflanzung).

Stadt Kitzingen

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Nr. 086 "von Deuster Park" SAK (Staatliche Archive Kitzingen)
1. Änderung**

<p>Aufstellungsbeschluss: 09.07.2020 Ortsüblich bekanntgemacht im "Der Kitzinger" der Stadt Kitzingen am 18.07.2020</p> <p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit von: 27.07.2020 bis 28.08.2020 Ortsüblich bekanntgemacht im "Der Kitzinger" der Stadt Kitzingen am 18.07.2020</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit von: 27.07.2020 bis 28.08.2020</p> <p>Erneuter Auslegungsbeschluss: ____ 2021 Ortsüblich bekanntgemacht am ____ 2021</p> <p>Siegel Kitzingen, den ____ 2021 Oberbürgermeister Stefan Günther</p> <p>Ausgelegt: ____ 2021</p> <p>Siegel Kitzingen, den ____ 2021 Oberbürgermeister Stefan Günther</p>	<p>Auslegungsbeschluss: 09.07.2020 Ortsüblich bekanntgemacht am 18.07.2020</p> <p>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit von: 15.02.2021 bis 19.03.2021 Ortsüblich bekanntgemacht am 06.02.2021 im "Der Kitzinger"</p> <p>Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit von: 15.02.2021 bis 19.03.2021</p> <p>Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von: ____ 2021 bis ____ 2021</p> <p>Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: ____ 2021 Aktenzeichen: _____</p> <p>Siegel Kitzingen, den ____ 2021</p> <p>Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtsblatt am ____ 2021</p> <p>Siegel Kitzingen, den ____ 2021 Oberbürgermeister Stefan Günther</p>
<p>Bauhaltung</p> <p>SCHIRMER ARCHITECTEN + STADTPLANER M. Schirmer, S. Breyer-Böhm gegründet: 09.03.2002 geleitet: 09.05.2021 Hafenstraße 4 97072 Würzburg Tel: 0931 - 794 07 784 info@schirmer-architektur.de</p>	<p>Grünordnung</p> <p>M. Heiler gegründet: 08.06.2021 geleitet: 08.05.2021</p> <p>WGF Landschaftsarchitektur/Urbanistik GmbH Vollene Chausseestraße 11 90478 Nürnberg</p>

Planungsbüro: Quelle: Staatliches Bauamt Würzburg - Stand März 2020