

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 „FUCHSGRABEN“ KITZINGEN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

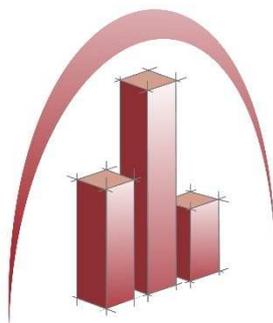
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 04.06.2021 / Geändert: 02.12.2021 / **Angepasst: 24.03.2022**

Änderungsbeschluss vom: 12.11.2020
Billigungsbeschluss vom: **02.12.2021**
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Kitzingen am Main
Landkreis Kitzingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Kitzingen
vertreten durch
Oberbürgermeister Stefan Güntner
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 / 20-0
Fax: 09321 / 20-2020

.....
Stefan Güntner
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6 Luftbildausschnitt	7
1.7 Fachgutachten	8
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
1.9.1 Städtebau	9
1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen	9
1.9.1.2 Wohngebiet WA ₁ , Fl.Nr. 2735/2	9
1.9.1.3 Wohngebiet WA ₂ , Fl.Nr. 2677/7	10
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	11
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung	11
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	11
1.9.5 Eingrünung.....	12
1.9.6 Erschließung.....	12
1.10 Klimaschutz	13
1.11 Artenschutz	13
1.12 Bodenordnende Maßnahmen	14
1.13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	14
2 HINWEISE	15
2.1 Wasserwirtschaftliche Belange	15
2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	15
3 EINGRIFFSREGELUNG	15
4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	16
4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	16

Anlage: 47. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 02.12.2021)



1 ALLGEMEINES

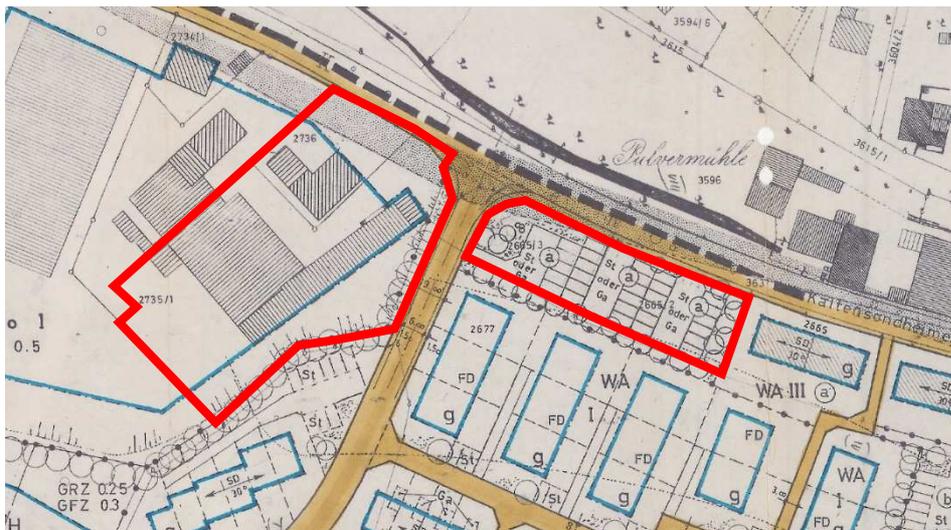
1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ ist die Wiedernutzbarmachung geringfügig genutzter Flächen. Durch die Realisierung der Änderung wird innerstädtische Wohnbebauung sichergestellt, ohne neues Bauland ausweisen zu müssen. Dabei werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt. Zum einen wird die Entwicklung von neuen Bauplätzen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2735/2, zum anderen die Entwicklung von sozialgeförderten Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2677/7, beide Gemarkung Kitzingen, angestrebt.

Mit über 20.000 Einwohnern zählt Kitzingen zu den Mittelstädten in Bayern. Die Einwohnerentwicklung der Mittelstädte liegt dabei über dem bayrischen Durchschnitt. Aktuell belaufen sich die Bevölkerungszahlen auf gut 22.500 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung von Kitzingen in den letzten 10 Jahren um knapp 10 % angestiegen. In Anbetracht der guten wirtschaftlichen Lage sowie der Nähe zur Regiopolregion Würzburg ist ein weiteres Wachstum anzunehmen.

Zudem spiegeln sich die steigenden Einwohnerzahlen ebenfalls in den genehmigten Bauanträgen wider. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in der Stadt Kitzingen, auch nach der Ausweisung des Baugebiets „Südlicher Hammerstielweg“, auf einem hohen Niveau. Mit der geplanten Innenentwicklung, besteht die Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf, sowohl hinsichtlich von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern, als auch sozialem Wohnungsbau zu entsprechen.

Beide Areale sind räumlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“¹ der Stadt Kitzingen, der bereits fünfmal geändert wurde. Dieser setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO² sowie Stellplätze fest. Aktuell befinden sich auf den Grundstücken eine Gewerbebrache sowie Parkstände mit Grünflächen.



Planansatz Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“³ (mit Kennzeichnung Änderungsflächen)

¹ Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen, i.d.F. seiner letzten Änderung

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

³ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen



Die städtebaulichen Vorhaben erfordern in den abgegrenzten Bereichen, die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 6. Änderung unterzogen werden. Da die Standortvoraussetzungen für eine Innenentwicklung vorliegen, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB⁴ vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland in integrierter Lage geschaffen werden.

Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtungen der sozialen (Schulen, Kindergärten), verkehrlichen (Bahnhof, ÖPNV) sowie Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt), können kurze Wege erhalten und eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierung vorbereitet werden.

Die Bebauung orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 12.11.2020 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 17.06.2021 wurde der Planentwurf vom Stadtrat Kitzingen anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der geplanten Wohngebäude geschaffen werden.

Die seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebietsgrundstück, welches seit Jahren brachliegt, soll für eine Weiternutzung als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Auf einem benachbarten Areal soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden.

Durch beide Vorhaben ist eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes möglich.

Die Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung im Bereich der derzeitigen Gewerbebrache Fl.Nr. 2735/2, orientieren sich an einem konkreten Projektvorschlag.

Der bestehende Bebauungsplan weist bereits WA-Flächen für mehrgeschossige Gebäude aus, auf denen Sozialwohnungen errichtet wurden. Die Nutzung soll, mit max. II-geschossigen Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/7, bis zum Winterleitenweg ausgedehnt werden.

⁴ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021



Die Investoren werden auf der Grundlage von mit der Stadt Kitzingen abgestimmten städtebaulichen Verträgen, zur Realisierung der Vorhaben verpflichtet.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird durch die beiden Vorhaben nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁵ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁶ zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung, welche *„der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“* dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

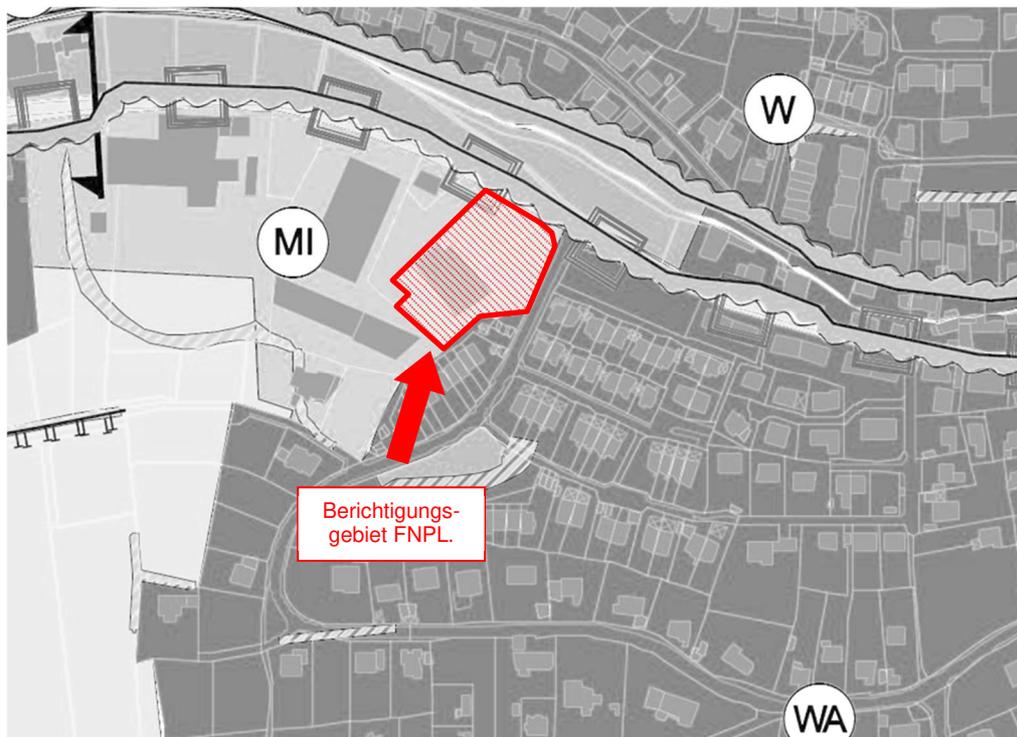
Flächennutzungsplan

Für die angestrebte Nutzungsart im vorliegenden Änderungsgebiet, ist *„Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet)* gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 2735/2 als Mischgebiet (MI) dargestellt, das Grundstück Fl.Nr. 2677/7 ist bereits als WA-Gebiet enthalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021



Planauszug FNP der Stadt Kitzingen⁷

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes Kitzingen untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine sinnvolle und geordnete Bebauung des aktuell ungenutzten Grundstücks und wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Stadtgebietes. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung und Attraktivität der Stadt Kitzingen zuträglich.

Der städtische Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 47. Änderung).

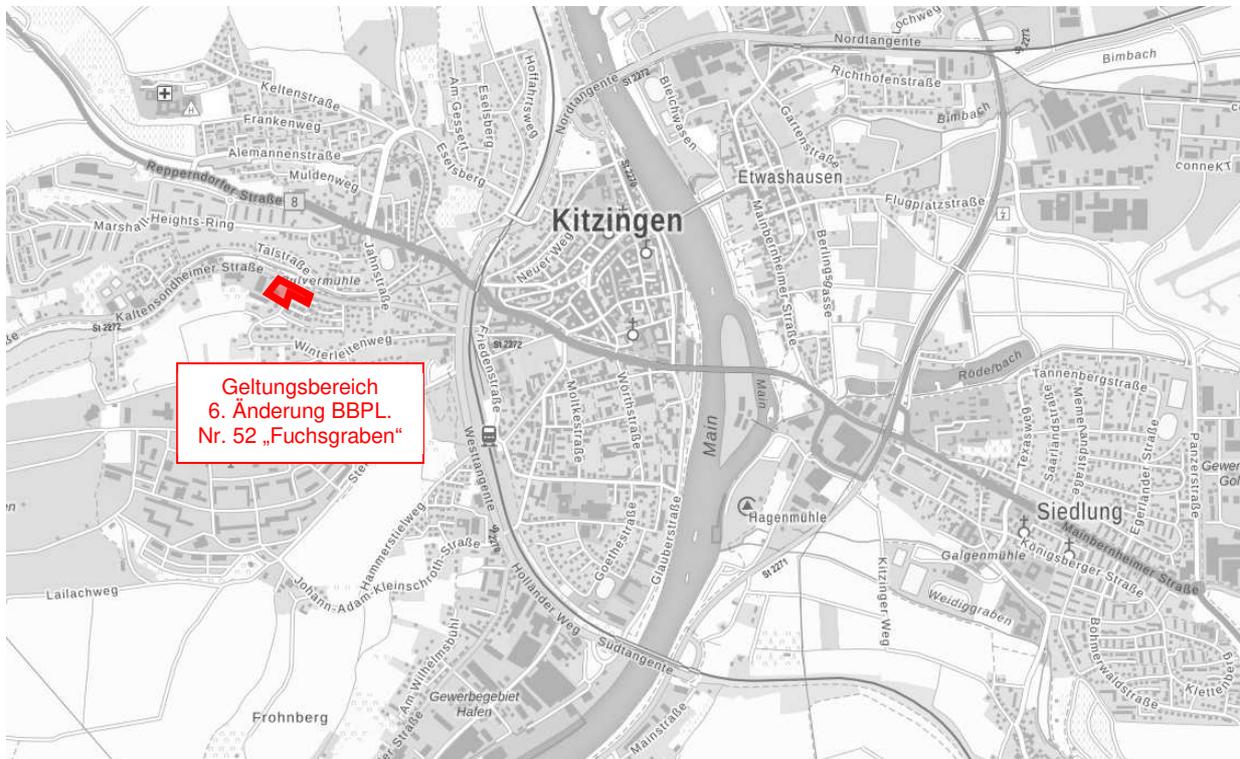
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	5.760 m ²
Lage:	Baugebiet „Fuchsgraben“ in Kitzingen, entlang Kaltensondheimer Straße (St 2272), beidseitig der Einmündung Winterleitenweg, Geländehöhen von ca. 202 – ca. 208 m ü. NHN
Gemarkung:	Kitzingen
Grundstücke:	Fl.Nr. 2677/7, 2735/2 und 3637/51
Bestehende Nutzung:	Gewerbebrache mit Außenanlagen und Zufahrt sowie Stellplatzanlage mit Grünflächen, teil Baum-/Strauchbewuchs,
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) für max. II-geschossige Wohngebäude, Erschließungsstraße, Stellplätze

⁷ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen



1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁸

1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁹

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Fachgutachten

Das bestehende Gewerbegebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2735/2 wird zur Realisierung des dort vorgesehenen Wohnareals abgebrochen. Im März 2021 wurde das Gebäude auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten geprüft, um eine Einschätzung zur Betroffenheit des speziellen Artenschutzes treffen zu können. Der Befund wurde in einem Begehungsprotokoll dargelegt und steht als Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt.

⇒ Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, Herr Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021

1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Grundsatz A II 2.2 RP2¹⁰ liegt die Stadt Kitzingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, da es sich um einen der am schwächsten strukturierten Bereiche der Region handelt.

Als Ausgleich für den Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raumes im Osten der Region, soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Region eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Teilräume gewährleistet sein muss. Die Ziele zur großräumigen Verteilung der Siedlungstätigkeit der Region tragen diesen Erfordernissen Rechnung (zu Ziel 1.2 RP2).

Die Stadt Kitzingen befindet sich aufgrund der Konversionsproblematik, mit allen ihren Folgen, in einer besonders schwierigen Lage. Mit der offiziellen Verabschiedung der Amerikaner hat die Stadt etwa ein Viertel ihrer Bevölkerung und eine Vielzahl von Arbeitsplätzen verloren. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen, insbesondere für Quantität und Qualität des Arbeitsplatzangebots, für die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen, für die ortsansässige Kaufkraft oder für den Wohnungsmarkt.

In den letzten Jahren stellt sich die Bevölkerungsentwicklung, wie in Kapitel 1.1 dargestellt, gleichwohl positiv dar. In Zusammenhang mit der dargelegten Nachfrage sieht die Stadt Kitzingen für die Wohnvorhaben grundsätzlichen Bedarf gegeben. Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung beider Standorte, besteht die Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf sowohl hinsichtlich von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern als auch sozialem Wohnungsbau zu entsprechen. Am Standort soll ein modernes Wohnangebot entstehen, das den Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden kann. Durch das vergrößerte Angebot für Flächen zum sozialen Wohnungsbau auf dem Nachbarareal, wird der örtlichen Nachfrage hierfür entsprochen.

Die Stadt Kitzingen wird im Regionalplan als „Mittelzentrum“ geführt und ist entsprechend grundsätzlich für eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet (vgl. Ziel B II 1.5 RP2). Weiterhin wird die Stadt Kitzingen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt und ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zugestanden. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, soll die Siedlungsentwicklung aber nachhaltig bzw. flächensparend

¹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg, Stand 17. Oktober 2017



erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbar-
machung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. In den zentra-
len Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Ver-
dichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor der Ausweisung
neuer Baugebiete.

Die städtebauliche Neuplanung des Plangebietes unterstützt somit die raumordne-
rischen Festlegungen und Grundsätze. Gemäß der landesplanerischen Stellung-
nahme der Regierung von Ufr., entspricht das Vorhaben den landes- und regional-
planerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung.

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kit- zingen

Die Stadt Kitzingen hat im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes ein
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für eine zukunftsweisende Stadtentwick-
lung erarbeiten lassen¹¹.

Kitzingen verfügt mit seiner Landschaft, seinem differenzierten Wohnangebot, den Potenzi-
alflächen und der hohen Lebensqualität, über gute Entwicklungspotenziale als Wohn-
standort. Die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind begrenzt, weswegen
neue Potenziale erschlossen werden müssen.

Die Innenstadt, in der sich alle Themenbereiche der Stadtentwicklung überlagern (Wohnen,
Handel, Verkehr, Kultur, etc.) ist für die Außenwirkung von Kitzingen und die Ausnutzung
von Synergien von entscheidender Bedeutung. Aufgrund funktionaler und gestalterischer
Mängel, sowie ungenutzter Potenziale ergibt sich für diesen Bereich ein hoher Aufwertungs-
bedarf.

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden interkommunalen Wettbewerbs um Einwohner
und Arbeitsplätze, muss im Rahmen einer integrierten Entwicklungsstrategie ein vielseitiges
und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Potenzielle Konversi-
onsobjekte sind dabei marktverträglich zu integrieren.

Ebenfalls sollen Investoren und Dritte dabei unterstützt werden, die angesprochenen Ziele
des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erreichen, da die Ergebnisse
ebenfalls der Stadt zugutekommen. Die Stadt Kitzingen kann Private insoweit bei Projekt-
vorschlägen unterstützen, dass sie die Planungsvorbereitung und die Baurechtschaffung
ermöglicht und beratend zur Seite steht.

Die Stadt Kitzingen führt die Bauleitplanung durch, um dem aktuellen Wohnbedarf zu ent-
sprechen. Die Ziele stehen im Einklang mit dem Integrierten städtebaulichen Entwick-
lungskonzept und verbessert die Wohnsituation in der Stadt; zeitgleich wird eine aktuell, teils
ungenutzte Fläche revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt. Im Rahmen der Vorge-
hensweise wird den Zielsetzungen und Empfehlungen des ISEK entsprochen.

1.9.1.2 Wohngebiet WA₁, Fl.Nr. 2735/2

In Kitzingen bestehen Angebotslücken für Grundstücke, welche für eine Wohnbebauung
geeignet sind. Durch die geplante Aufteilung des Areals in 8 kleinere Grundstücke, geeignet
für Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern, soll eine Weiternutzung des
Grundstückes, welches seit Jahren brachliegt, ermöglicht werden.

Die geplante Erschließung des WA₁-Gebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen
Bauamt Würzburg sowie dessen Zustimmung. **Die interne Erschließungsstraße ist über eine**

¹¹ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Von der Garnisons- zur Innovationsstadt", Stadt Kitzingen,
Dezember 2006



öffentliche Verkehrsfläche, Fl.Nr. 3637/51, mit Anbindung an die Kaltensondheimer Straße erschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der räumlichen und baulichen Struktur des bestehenden Bebauungsplanes „Fuchsgraben“.

Zulässig sind Gebäude, deren Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nicht überschreiten darf und deren Geschossflächenzahl (GFZ) nicht höher als 0,8 ist. Es sollen bis zu max. 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Baugrundstücke des WA₁-Gebietes gilt die offene Bauweise (allseitig Grenzabstand).

Für Haupt- und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Ermöglicht wird die Errichtung von Sattel-, Walm- und Flachdächern, wobei auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet wird.

Aufgrund der westlich vorhandenen Gewerbenutzung und der Lage an der Kaltensondheimer Straße (St 2272), werden schallschutzoptimierte Grundrisse empfohlen, bei denen die Fenster von Schlafräumen auf den von den Lärmquellen abgewandten Seiten orientiert werden, oder alternativ Schallschutzfenster verbaut werden sollten.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird innerstädtische Wohnbebauung sichergestellt, ohne neues Bauland ausweisen zu müssen. Ein brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes und unansehnliches Grundstück, wird in attraktives Wohngebiet umgenutzt und sichert der Stadt Kitzingen dadurch die Möglichkeit neue Bürger und Steuerzahler zu gewinnen. Zudem erhöht es die Wohnqualität für die Anwohner im Winterleitenweg, wenn dieses Areal wohnbaulich und nicht gewerblich genutzt wird.

1.9.1.3 Wohngebiet WA₂, Fl.Nr. 2677/7

Die Stadt Kitzingen übernimmt vielfältige Aufgaben zur Wohnraumversorgung, und ist im Rahmen ihrer Planungshoheit auch besonderem Siedlungsdruck für bezahlbarem Wohnraum ausgesetzt. Hier hat sich aktuell dringender Handlungsbedarf eingestellt. Bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr geschaffen, da die Förderungsbedingungen des Staates unzureichend waren. Geschosswohnungsbau ist fast ausschließlich in Händen von Bauträgern, die ausschließlich marktorientiert agieren. In der Stadt Kitzingen besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Einfachstwohnungen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, diesen Mängeln abzuweichen. Der Bedarf wurde in Vorgesprächen mit dem Fördergeber (Regierung von Ufr.) mitgeteilt. Im WA₂-Gebiet sollen 20 Wohneinheiten durch Geschosswohnungsbau entstehen. **Aufgrund einer Festsetzung in Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind für das WA₂-Gebiet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze/Garagen nachzuweisen. Zur Erbringung der geforderten Stellplätze werden auf dem westlichen Grundstücksbereich ausgewiesen, zusätzlich soll unter dem neuen Gebäudekomplex eine Tiefgarage errichtet werden.**

Ein möglicher verbleibender Stellplatzbedarf ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2664/2 mittels Stellplatznutzungs-Dienstbarkeit gedeckt, welches ebenfalls dem Geschosswohnungsbau dient. Aufgrund der Bebauungsplanänderung können die bestehenden Stellplätze auf dem WA₂-Gebiet nicht verbleiben. Die Stellplätze entfallen allerdings nicht, sondern sind nunmehr ebenfalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 2664/2 errichtet worden.

Da östlich angrenzend bereits entsprechende Gebäude errichtet wurden, sollen in Anlehnung an die hierfür bereits bei der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen, zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Zugelassen wird eine Bebauung mit max. II-geschossigen Gebäudekomplexen in Satteldachbauweise (30° Dachneigung). Zur städtebaulichen Einfügung in die vorhandene Bebauung, wird die Gebäudehöhe auf max. 213,71 m ü. NHN begrenzt. Die Gebäude sind in der Flucht der Gebäudezeilen östlich, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Situierung der Baukörper wird über die Festsetzung eines Baufensters, sowie einer Hauptfirstrichtung städtebaulich gesteuert.



Die Zuwegung ist über die Kaltensondheimer Straße (Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrt) sowie den Winterleitenweg (Zufahrt Stellplätze) sichergestellt. Zur optischen Abschirmung werden randlich Heckenpflanzgebote festgesetzt.

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet werden, um einer planvollen Innenentwicklung zu entsprechen.

Die bisherige Gewerbenutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2735/2, wurde bereits vor Jahren aufgegeben, sodass das Grundstück brachliegt. **Entgegen der Entwicklung von Gewerbeflächen, welche sich in anderen neugeschaffenen Gewerbegebieten widerspiegelt, ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle auf Grund der bereits genannten Punkte in den vorherigen Kapiteln sinnvoll.** Geplant ist die Entwicklung eines kleinen, verkehrsberuhigten Wohnareals. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/7 errichtete Stellplatzanlage, soll zur Bedarfsdeckung für günstigen, mehrgeschossigen Wohnungsbau, weichen. **Diese Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 2664/2 ersetzt.** Die westlich angrenzende Gebäudezeile kann am Standort hierfür weitergeführt werden.

Für die angestrebte bauliche Nutzung wird zukünftig Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Planungsziele wird für das WA₂-Gebiet bestimmt, dass dort ausschließlich Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden darf.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1 und 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Für beide Gebiete wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit lassen sich die geplanten Gebäude realisieren.

Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der max. II-geschossigen Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese liegt damit unter der Obergrenze von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete.

Um eine homogene Dachlandschaft im direkten Bauumfeld des geplanten Geschosswohnungsbau (WA₂) zu gewährleisten, wird dort eine Maximalgebäudehöhe von 213,71 m ü. NHN festgesetzt.

In der Gesamtbetrachtung stellen sich für beide Vorhabengrundstücke ein Maß der baulichen Nutzung dar, welches sowohl den üblichen, als auch den spezifischen städtebaulichen Maßstäben für WA-Gebiete gerecht wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die künftige Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

In beiden Arealen werden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.



Im WA₁-Gebiet gilt für die Baugrundstücke die „offene“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, in der Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Im WA₂-Gebiet werden zur Fortführung der bestehenden Gebäudezeilen im Osten, die Baugrenzen zur Einhaltung von Gebäudeflucht und Gebäudetiefe festgelegt. Hier wird die „abweichende“ Bauweise festgesetzt, um eine Bebauung mit zusammenhängenden Gebäudekomplexen oder Hausgruppen sicherzustellen. Es wird bestimmt, dass zwar die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, jedoch die Gebäudelänge max. 54 m nicht überschreiten darf.

Bezüglich der von Bebauung frei zu haltenden Abstandsflächen, gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO¹².

1.9.5 Eingrünung

Baum- und Gehölzbestände, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Baugrenzen liegen, müssen aufgrund der Bautätigkeiten gerodet werden.

Zur inneren Durchgrünung sowie zur Abschirmung werden für beide Änderungsflächen private, flächen- bzw. standortgebundene Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher festgesetzt. Danach ist im WA₁-Gebiet je 150 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für das WA₂-Gebiet ergehen aufgrund der beengten Verhältnisse, Pflanzgebote für 3 m breite Hecken entlang der Kaltensondheimer Straße sowie entlang dem Unteren Fuchsgraben. Die sonstigen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Über die Gehölzpflanzungen ist eine optische Einbindung der künftigen Gebäude in das unmittelbar wahrnehmbare Stadtbild möglich. Gleichzeitig dienen die Gehölze der Gliederung der Areale und deren Beschattung.

Über zusätzliche Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern, ergehen ökologische Festsetzungen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser dienen.

1.9.6 Erschließung

Innerhalb der an die Änderungsgrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen, sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Ein Anschluss der neu entstehenden Wohnareale ist gewährleistet und möglich.

Die straßenbauliche Andienung des WA₂-Gebietes ist über die Kaltensondheimer Straße und den Winterleitenweg gewährleistet.

Die Zufahrt zum WA₁-Gebiet, erfolgt **über eine öffentliche Verkehrsfläche, Fl.Nr. 3637/51**, und durch den Ausbau einer befestigten Privatstraße (Ausbaubreite 7,50 m). Die Anbindung an die übergeordnete Kaltensondheimer Straße (St 2272), wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt (StBA Würzburg). An der Einmündung sind Sichtflächen von 3 x 70 m von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Diese wurden im Planentwurf eingetragen. Die Erschließungsstraße sowie der Wendehammer ist für Lkw nicht oder nur eingeschränkt nutzbar, wobei sie im Hinblick auf Abmessungen und Tragfähigkeit für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr ausgelegt ist.

¹² Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021



Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung, sowie die Fernmeldekommunikation. Für die hierzu notwendigen Arbeiten muss sich der Bauherr mit den jeweiligen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen.

Die abwassertechnische Entsorgung des Wohngebietes, ist über einen Neuanschluss an den best. Mischwasserkanal vorgesehen.

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz der örtlichen Versickerung oder unterirdischen Zisternen zugeführt werden, die mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz zu versehen sind.

Eine Gebietsentwässerung im Trennsystem ist nicht möglich. Über die beiden Vorhabenflächen des Bebauungsplanes, soll eine Gewerbebrache revitalisiert sowie eine Bebauungslücke nachverdichtet werden. Somit können aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten, klassische Rückhaltemaßnahmen über Regenteiche oder Regenbecken nicht verwirklicht werden. Die beplanten Areale sind in der hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Kitzingen enthalten. Insofern sind Kanalisation und Kläranlage ausreichend bemessen.

1.10 Klimaschutz

Um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise gerecht zu werden, wird für das gesamte Änderungsgebiet eine Photovoltaikpflicht festgesetzt. Gemäß Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 6.7 des Bebauungsplanes, müssen mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude, mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.

Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Dem hat der Bundesgesetzgeber schon mit der BauGB-Novelle 2004 Rechnung getragen und die Nutzung erneuerbarer Energien als städtebaulichen Belang bestimmt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und eine Rechtsgrundlage für Solarfestsetzungen eingeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit, im vorliegenden Änderungsbebauungsplan festgesetzt.

1.11 Artenschutz

Das im WA₁-Gebiet vorhandene Gewerbegebäude wird zur Realisierung des Wohnareals abgebrochen. Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, wurde am 06.03.2021 eine naturschutzfachliche Bewertung durch einen Biologen durchgeführt. Das Begehungsprotokoll ist den Bebauungsplanunterlagen als verbindlicher Bestandteil beigelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den geplanten Gebäudeabriss keine besonders geschützten Arten betroffen bzw. beeinträchtigt werden.



In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Bauarbeiten einzustellen sind, sofern in diesem Rahmen gebäudebrütende Vögel oder Nistplätze angetroffen werden.

1.12 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke stehen für eine Nutzung bzw. Bebauung gemäß dem Bauleitplanentwurf zur Verfügung. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

1.13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Bodenschutz, ÖPNV, Kommunale Abfallentsorgung, Kindergartenaufsicht, Gesundheitsamt)
- 2) Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- 3) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 4) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 5) Staatliches Bauamt Würzburg
- 6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- 7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 8) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 9) Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 10) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 11) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 12) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- 13) PLEdoc GmbH, Essen
- 14) Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Würzburg
- 15) N-ergie Netz GmbH, Nürnberg
- 16) LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- 17) Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- 18) Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg
- 19) Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung
- 20) Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
- 21) Stadtbrandinspektor, FFW Stadt Kitzingen
- 22) Benachbarte Kommunen: Stadt Dettelbach, Stadt Mainbernheim, Stadt Marktsteft, Stadt Ochsenfurt, Markt Großlangheim, Markt Schwarzach a.M., Gemeinde Albertshofen, Gemeinde Biebelried, Gemeinde Buchbrunn, Gemeinde Mainstockheim, Gemeinde Rödelsee, Gemeinde Sulzfeld a.M.



2 HINWEISE

2.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die geplante Fläche kein ist kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die dies unterbinden (z.B. wasserdichte Wannen).

Es ist im Rahmen der Baumaßnahmen darauf zu achten, dass Fremdwasser (z.B. Quell-, Drainage- und Schichtwasser) nicht dem Mischwasserkanal zugeleitet wird.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Bei einer Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Wasserrechtliche Genehmigungen (z.B. für Sickerbauwerke), müssen vom Bauherrn oder jeweiligen Grundstückseigentümer eingeholt werden.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Rahmen der Realisierung sollte überprüft werden, ob bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Asphalt verzichtet und stattdessen eine Pflaster- oder Schotterbauweise Verwendung finden kann.

2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Planumfeld befinden sich lärmintensive Nutzungen (Kaltensondheimer Straße, Gewerbe). Der auf dem Nachbargelände zum WA₁-Gebiet vorhandene, und genehmigungskonform errichtete Dachdecker-Betrieb genießt Bestandsschutz. Emissionsschutzrechtliche Einschränkungen des Betriebes sind in Folge der geplanten Wohnbebauung nicht veranlasst.

Um Konfliktpotenziale zusätzlich zu minimieren, wird empfohlen die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Entsprechend sollten sich ab dem Erdgeschoss bei allen Wohngebäuden die Fenster der Schlafräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Seite orientieren. Alternativ wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

3 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz minimiert.



4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung der Änderungsgebiete möglich.

4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch die geplanten Wohnareale nicht erreicht (ca. 5.245 m² x 0,4 GRZ = ca. 2.098 m²).

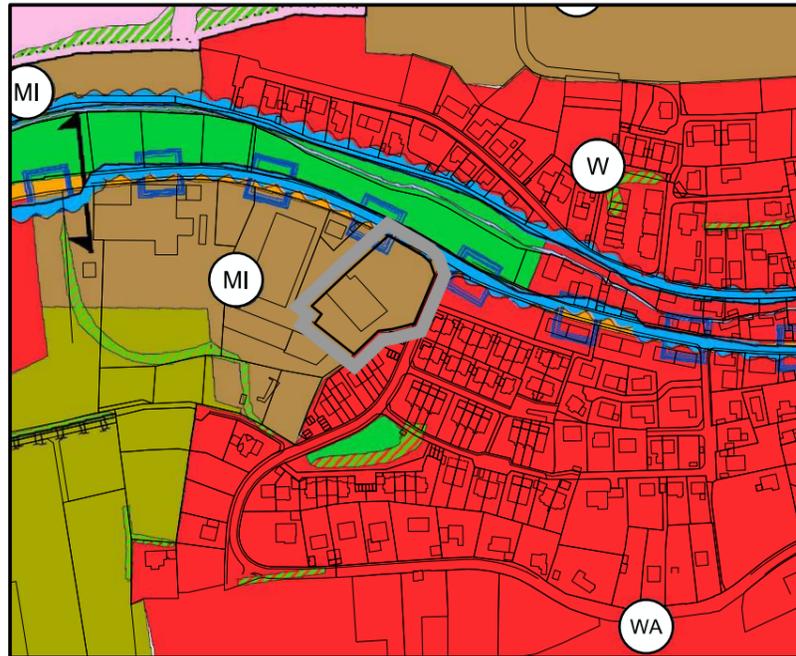
Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Stadt Kitzingen
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Anlage: Planentwurf 47. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

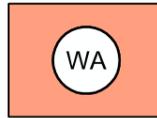
Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



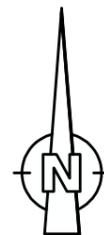
Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Verkehrsflächen
- 1.3  Berichtigungsbereich

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Juni 2021



KITZINGEN

**BERICHTIGUNG (47. ÄNDERUNG)
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER STADT KITZINGEN**

IN VERBINDUNG MIT DER
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 52 "FUCHSGRABEN"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Stadt Kitzingen hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

(Siegel)

Anlage zur Begründung der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben"

Entwurf

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerfenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 04.06.2021 Angepasst: 02.12.2021 / 24.03.2022

M. 1 / 5000