



MI	IV+D
1,0	3,4
SD	b <sub>2</sub>
WD	
FD	

### Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans "Alte Poststraße"

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

MI Mischgebiet

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

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- einzuhaltender Mindestabstand zwischen der Bebauung
- einzuhaltender Mindestabstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze
- b<sub>2</sub> abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO (hier: teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung)
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung

### Zeichnerische Hinweise

- Geltungsbereich des B-Plans "Alte Poststraße"
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 4405 Grundstücks - Fl.Nr.
- vorhandene Bebauung
- Denkmalschutz

### Füllschema der Nutzungsschablone

MI	IV+D	Art der Nutzung	Geschosszahl
1,0	3,4	GRZ	GFZ
SD	b <sub>2</sub>	Dachform	Bauweise
WD			
FD			

### Textliche Festsetzungen

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Das Planungsgebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

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

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt 1,00; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,40.

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

Im Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise (hier: teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil durch eine Baugrenze festgesetzt. Zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung wird eine verminderte Abstandsfläche von mind. 9,50 m zwischen der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 und der Baugrenze auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 festgesetzt. Die verminderte Abstandsfläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

#### 4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

#### 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Soweit die rückwärtigen Grundstücksteile nicht bebaut oder als Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen benötigt werden, sind diese zu begrünen.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

##### Dachgestaltung

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

##### 7. Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen sind die im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Ortstermin am 27.01.2018 genannten Maßnahmen umzusetzen: Der Keller (bez. mit Markierung 1), der zukünftig abgetrennt wird, ist mit einem fledermaustauglichen Zugang und einer Revisionsklappe zu versehen und die Struktur des Innenraums für Fledermäuse zu optimieren. Dies kann z.B. durch Fledermausschlafsteine an der Decke und den Seitenwänden sowie durch an die Wände angebrachte Bretter, die einen schmalen Spalt zur Wand lassen erreicht werden. Durch diese Maßnahme lassen sich die wegfallenden Quartiermöglichkeiten in den übrigen Kellerräumen kompensieren. Um diese Maßnahme fachgerecht umzusetzen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein länger jähriges Monitoring zu überprüfen. Generell sind bei der zukünftigen Umsetzung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

### Durchführung des Verfahrens

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2018 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

#### 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

#### Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom ..... benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....  
Müller, Oberbürgermeister

#### Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....  
Müller, Oberbürgermeister

## Stadt Kitzingen

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Alte Poststraße"

Masstab 1:1000

aufgestellt: 12.04.2018

Fassung vom: 16.05.2018

geändert:

ENTWURF



**H | W | P** büro für  
städtebau & architektur

Ludwigstrasse 22  
97070 Würzburg  
Telefon 0931/41998 3  
Telefax 0931/41998 45  
buero@holl-wieden.de  
www.holl-wieden.de