

**Stadt Kitzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl" - 1. Änderung und Erweiterung**



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

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

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH maximal zulässige Wandhöhe in m bzw. in m ü.NN

GH maximal zulässige Gesamthöhe in m bzw. in m ü.NN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M Mehrzweckstreifen (Gehweg, Ausweichbereich)

L landwirtschaftlicher Weg

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▲ Sichtdreiecke

**5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

**6. Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung: Laub-/Obstbaumhochstamm

Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)

Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm in Verbindung mit Ziff. 8.2 der textl. Festsetzungen (Standort flexibel)

**7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

E Entwässerungsgraben

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr. (beispielhaft)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsiegelung, Entwicklung von Silbergrasrasen (A1)

Entwicklung von Sandmagerrasen (A2, A4)

Entwicklung seggen- und binsenreicher Nasswiesen (A3)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

A5 CEF: Anlage von Winterquartieren, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätzen für Reptilien (Totholz-, Stein- und Sandhaufen) (z. B. nach Karch 2011)

A6 CEF: Ausbringung und Betreuung von 2 Nisthilfen (Meisen-, Halbhöhle- oder Starenhöhle) sowie von 2 Fledermauskästen (1 Flach-, 1 Rundkasten)

A7 CEF: Anbringung von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen

**9. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO**

SD/PD/FD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, vPD = versetztes Pultdach, WD = Walmdach)

DN Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

**10. Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl" - 1. Änderung und Erweiterung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, einschl. Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 zugunsten der JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG bzw. zukünftiger Grundstückseigentümer der angebundenen Grundstücke

2 zugunsten der LKW Kitzingen

**B. Nachrichtliche Übernahme**

6226-1042 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Flurstücke mit Flurnummern

bestehende Gebäude

geplante Böschungflächen

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

geplantes Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 "Stangenbrunnenweg"

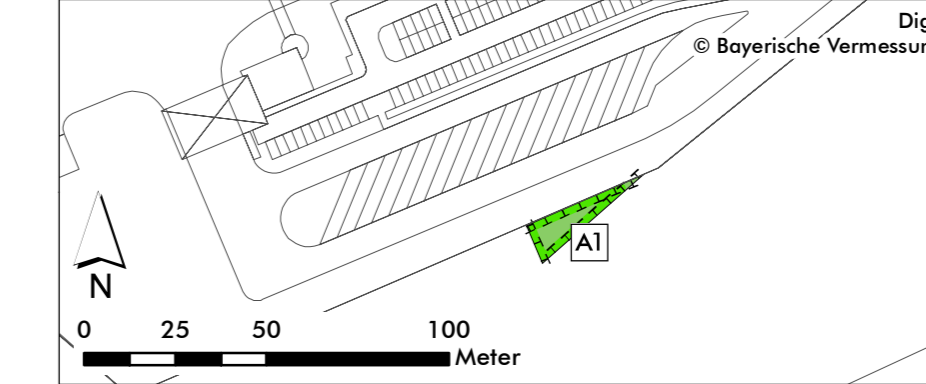
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl"

**Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch:**

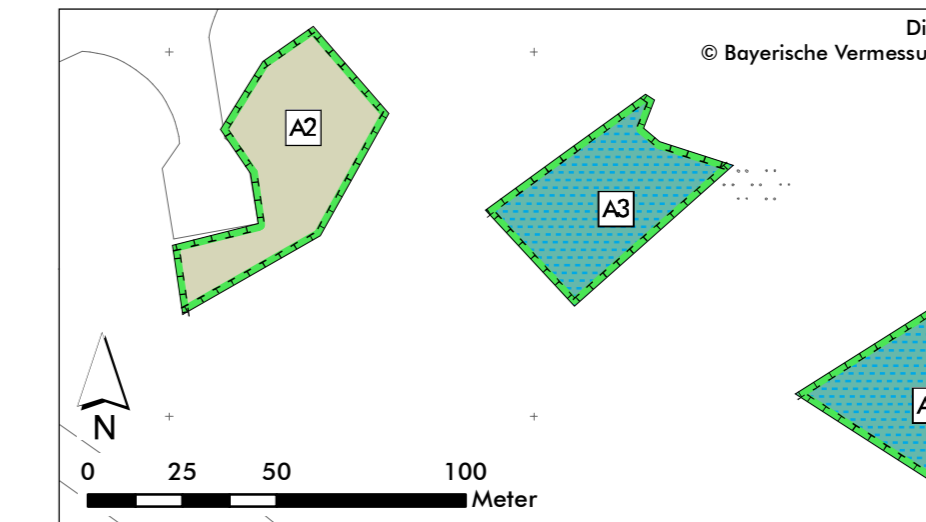
bestehender Mischwasserkanal der Stadt Kitzingen

geplanter Mischwasserkanal der Stadt Kitzingen

**Externe Ausgleichsfläche A1 (M 1:2.000)**



**Externe Ausgleichsflächen A2-A4 (M 1:2.000)**



**Lageplan der nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zugeordneten externen Ausgleichsflächen A1-A4 im Bereich des FFH-Gebietes "Flugplatz Kitzingen"**



(vgl. Abb. 9 in der Begründung zum Bebauungsplan - Auszug aus dem Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung des FFH-Gebietes "Flugplatz Kitzingen", Anlage 5 Maßnahmenplan (arc.grün/ÖAW 2013))



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Vorentwurf	25.07.2019



**Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“  
1. Änderung und Erweiterung**

Entwurf	Plan Nr.: 06	Blatt Nr.: 00	Datum: 19.03.2020
Projekt Nr.: 14-012	Bearbeiter: Rentsch / Martin / Heint		Maßstab: M 1: 1.000

Planungsträger: Stadt Kitzingen  
 Kaiserstraße 13/15  
 97318 Kitzingen

Planerfänger: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
 Steigweg 24 · 97318 Kitzingen · T 09321 2680050 · info@arc-gruen.de