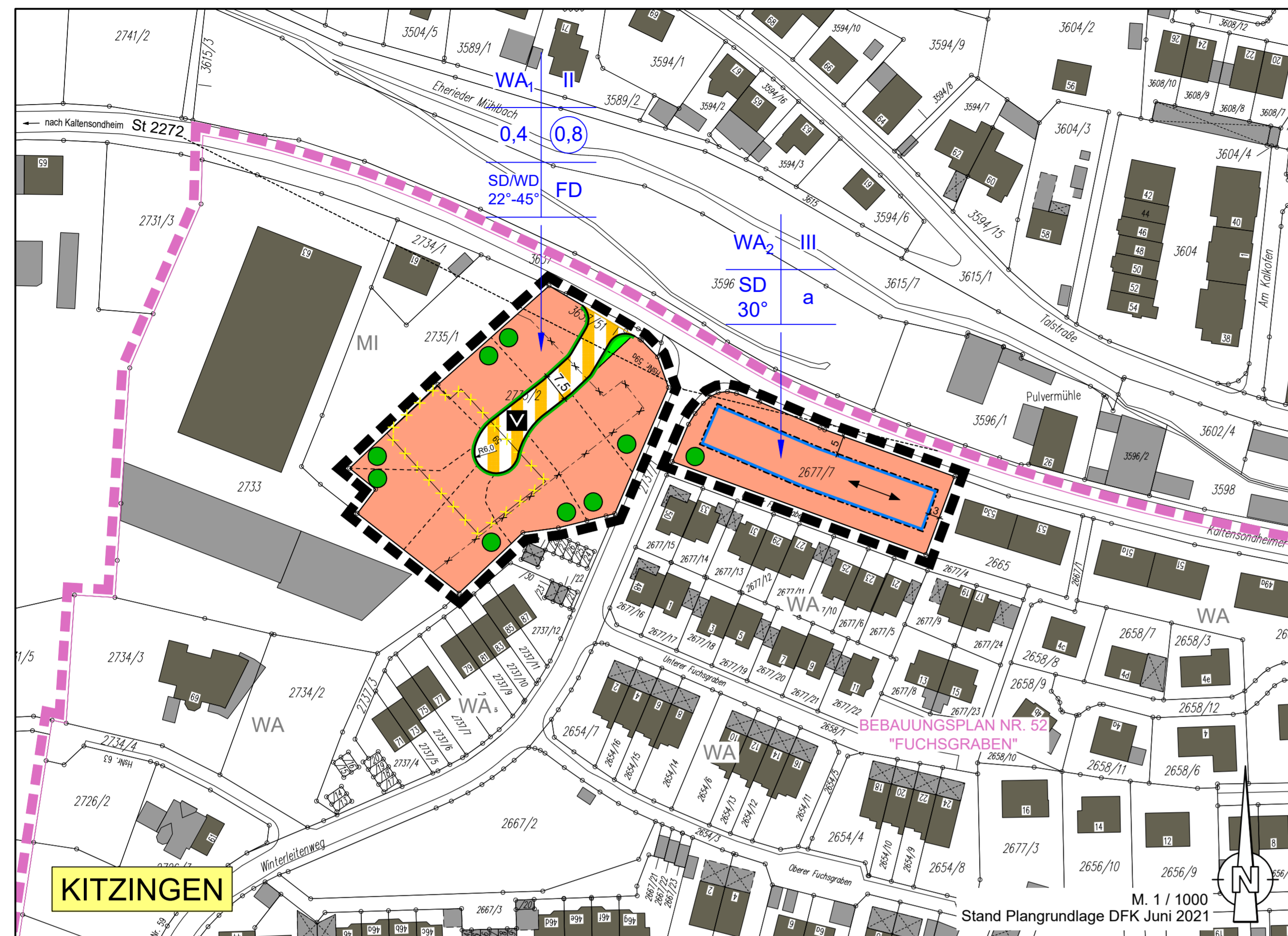


PLANTEIL



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. Sonstige Festsetzungen
- Räumlicher Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 5.705 m²
 - Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 22° - 45°
 - Flachdach
 - Satteldach, Dachneigung 30°
 - zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
 - Dachgestaltung
Die Dacheindeckung hat in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
 - Garagen und Carports
Garagen und Carports sind auf den privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dachform ist unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes. Die Garagen sind den zugehörigen Wohngebäuden in Gestaltung und Farbgebung anzupassen.
Es ist ein Stauraum von min. 5,00 m zur Erschließungsstraße einzuhalten. Bei automatisch betriebenen Garagentoren kann die Aufstellfläche verkürzt bzw. ganz darauf verzichtet werden.
 - Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m über OK Straße.
 - aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung seiner letzten Änderung
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Falls sich im Zuge der Bauarbeiten gebäudebrütende Vögel einfinden und nisten, sind in diesem Bereich die Arbeiten einzustellen und die Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen ist umgehend zu benachrichtigen.
 - Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" maßgebend.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- Maßzahlen
- Abbruch Gebäude
- Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.
- Nachrichtliche Übernahme aus Urbebauungsplan Nr. 52 "Fuchsgraben", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
- Niederschlagswasser
Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.
- Es sind wasserdurchlässige / versickerungsfähige Beläge für ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege auszuführen.
- Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" der Stadt Kitzingen, in der Fassung seiner letzten Änderung

D. Anlagen

- Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben", sind folgende Unterlagen beigelegt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
 - Berichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Anlage Begründung)
 - Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, Herr Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021

E. Anmerkungen

- Die artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, von Herrn Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021, ist verbindlicher Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" der Stadt Kitzingen.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche WA₁-Gebiet: ca. 3.565 m²
- Fläche WA₂-Gebiet: ca. 1.650 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
- Baugrenzen
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 780 m²
- Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 335 m²
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 30 m²

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12-14 cm
Je 150 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum nach Pflanzliste an geeigneter Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Pflanzliste
Laubgehölze Hochstämme, 3 x v. STU 12-14 cm / Heister:
Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Eisbeere - Sorbus torminalis
Rotbuche - Fagus sylvatica
Vogelkirsche - Prunus avium
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

- Laubgehölze Sträucher:
- Hartrieel - Comus sanguinea
 - Haselnuss - Carylus avellana
 - Faulbaum - Rhamnus frangula
 - Pflaflenhütchen - Euonymus europaeus
 - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Holunder - Sambucus nigra
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Schneeball - Viburnum opulus
 - Eingriffiger Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Zweigriffiger Weißdorn - Crataegus laevigata



KITZINGEN

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 "FUCHSGRABEN" KITZINGEN

STADT KITZINGEN AM MAIN
LANDKREIS KITZINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. *Relange gemäß § 4 Abs. 1*
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Kitzingen hat mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Kitzingen, den
Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)
- Ausgefertigt
Kitzingen, den
Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Kitzingen, den
Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:



Bautechnik-Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 04.06.2021

M. 1 / 1000