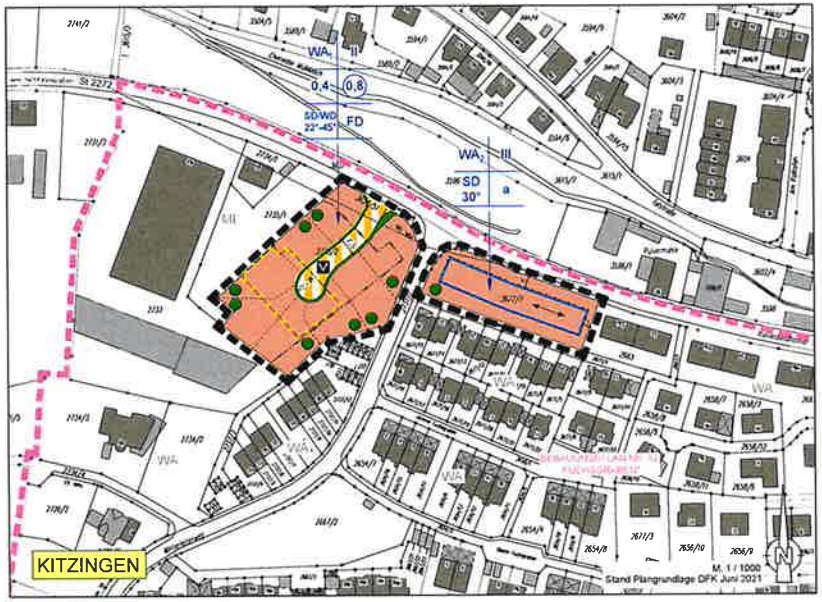
Anlage 2

PLANTEIL



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)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche WA_1-Gebiet ca. 3.565 m²
- Fläche WA_2-Gebiet ca. 1.650 m²

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

2.1 (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
2.2 0,4 — Grundflächenzahl
2.3 II bzw. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3.1 a — abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.

3.2 Baugrenzen
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches ca. 793 m²

3.3 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

4.1 V — Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 335 m²

4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

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

6.1 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.

6.2 Pflanzliste

Laubgeholze Hochstämme, 3 x v., StU 12/14 cm / Heister

Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

Laubgeholze Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Holunder	-	Sambucus nigra
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schneeball	-	Viburnum opulus
Eingriffiger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Räumlicher Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich ca. 5.705 m²

7.2 SD/WD 22°-45° — Satteldach- oder Walmdach, Dachneigung 22° - 45°

7.3 FD — Flachdach

7.4 SD 30° — Satteldach, Dachneigung 30°

7.5 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude

7.6 Dachgestaltung
Die Dacheindeckung hat in roten/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.

7.7 Garagen und Stellplätze
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.

7.8 Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m über OK. Straße.

7.9 aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung seiner letzten Änderung

7.10 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.

7.11 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

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. Abbruch Gebäude
5. Schildrecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung u.a., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind
- Nachrichtliche Übernahme aus Urbebauungsplan Nr. 52 "Fuchsgraben", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
6. 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.
7. Es sind wasserdurchlässige / versickerungsfähige Beläge für ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege auszuführen.
8. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Meldungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen.
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 beigefügt:
- 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 Soder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021

E. Anmerkungen

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

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL

unmaßstäblich

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Kitzingen am Main

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

STADT KITZINGEN AM MAIN
LANDKREIS KITZINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

KITZINGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Änderungsentwurfsfassung gefertigt.
2. Die ortsübliche Öffentlichkeitsunterrichtung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung hat vom/vom bis zum/zum ..... stattgefunden.
3. Die ortsübliche Bekanntgabe der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Kitzingen, den .....
.....
8. 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 .....
.....

Arbeitsentwurf i.d.F. vom 04.06.2021

Vorentwurf

PLANVERFASSER

»Bautechnik · Kirchner«
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 04.06.2021 | M. 1 / 1000