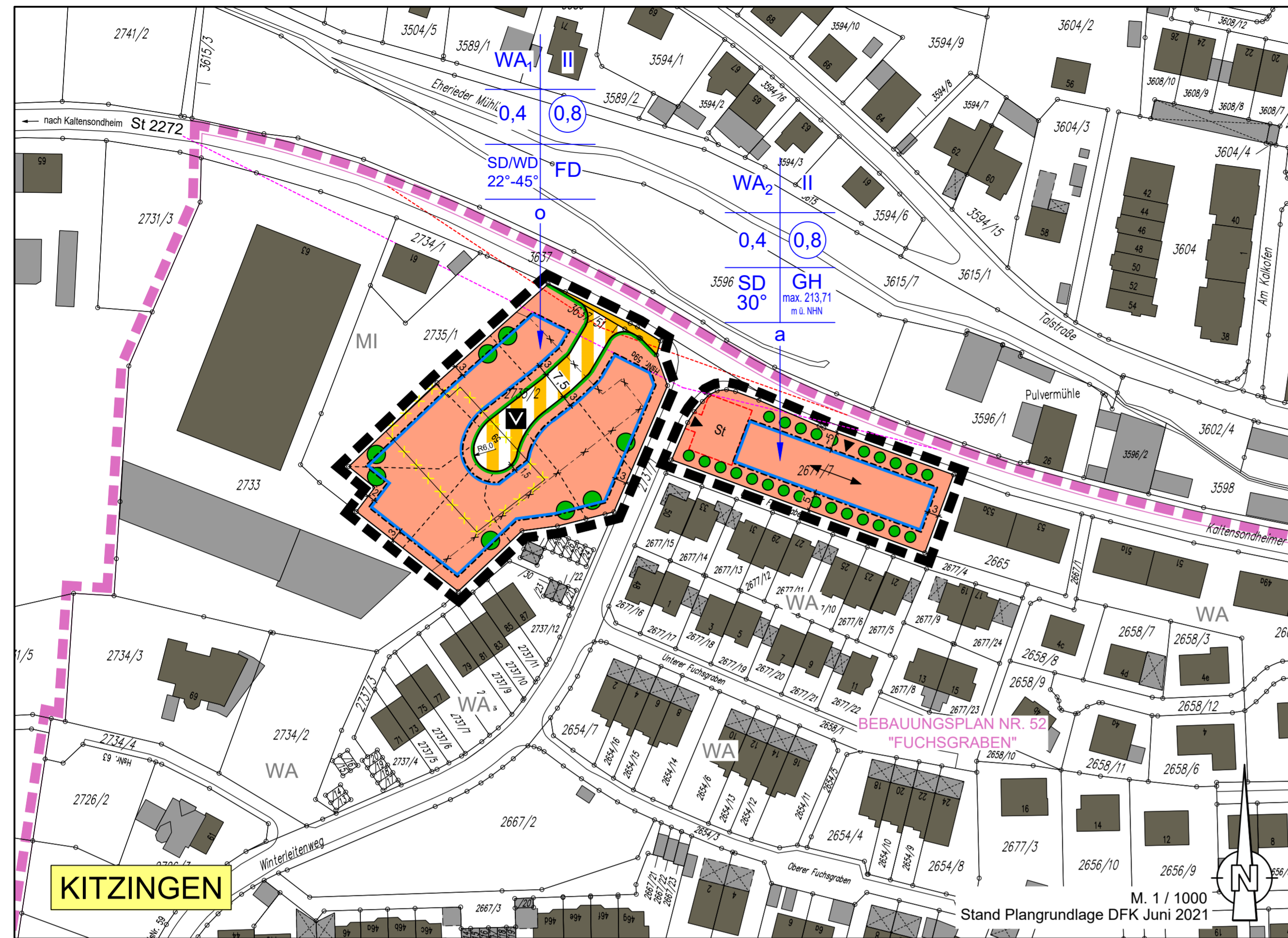


# PLANTEIL



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.5 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
- 6.6 Dachgestaltung  
Die Dacheindeckung hat in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begründet werden, es sei denn es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen.
- 6.7 Photovoltaik  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 6.8 Garagen und Stellplätze  
Die Dachform der Garagen ist unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes. 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.  
Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren. Es sind daher für gering verschmutzte Hofflächen, PkV-Stellplätze und Einfahrten bevorzugt versickerungsfähige Beläge (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw.) zu verwenden.  
In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind im WA<sub>1</sub>-Gebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze/Garagen und für das WA<sub>2</sub>-Gebiet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze/Garagen nachzuweisen. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.
- 6.9 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 6.10 Einfriedungen  
Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m über OK. Straße.
- 6.11 aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" in der Fassung seiner letzten Änderung
- 6.12 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.
- 6.13 Für die Beachtung 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 Grenzstein und Flurnummer
- 3. Maßzahlen
- 4. Abbruch Gebäude
- 5. Sichtdreiecke 3 x 70 m, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenebene freizuhalten sind.
- 5.1 Nachrichtliche Übernahme Sichtfläche Winterleitengang 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. Das freizuhalten Zisternenvolumen beträgt je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> min. 5 m<sup>3</sup> und im WA<sub>2</sub> min. 10 m<sup>3</sup>. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift zu beachten.
- 7. Bei hohen Grundwasserständen ist darauf zu achten, dass für Unterkellerungen Bauweisen gewählt werden, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen.
- 8. Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erdarbeiten 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.
- 9. Altlasten  
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Kitzingen oder das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu informieren.
- 10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Es wird empfohlen die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Entsprechend sollten sich ab dem Erdgeschoss bei allen Wohngebäuden die Fenster der Schlafräume auf der von möglichen Lärmquellen (Kaltensondheimer Straße, Gewerbebetrieb) abgewandten Seite orientieren. Alternativ können Schallschutzfenster eingebaut werden.
- 11. 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
  - Benützung 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

- 1. 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



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
BayerAtlas (Bayer, Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 02.12.2021)



# KITZINGEN

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

STADT KITZINGEN AM MAIN  
LANDKREIS KITZINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom 12.11.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2020 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 hat in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 hat in der Zeit vom 10.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Kitzingen, den .....
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 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Kitzingen, den .....

## Entwurf

PLANVERFASSER:



Aufgestellt: 04.06.2021 Geändert: 02.12.2021 Angepasst: 24.03.2022 M. 1 / 1000

# PRÄAMBEL

## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Fläche WA<sub>1</sub>-Gebiet: ca. 3.595 m<sup>2</sup>
  - Fläche WA<sub>2</sub>-Gebiet: ca. 1.650 m<sup>2</sup>
- 1.1.1 Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
Im WA<sub>2</sub>-Gebiet soll ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, Geschosswohnungsbau errichtet werden.

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

- 2.1 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 2.4 Höhe Oberkante Gebäude in m ü. NN

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

- 3.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO
- 3.2 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- Die Gebäude im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge max. 54 m nicht überschreiten darf.
- 3.3 Baugrenzen  
- Im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind Gebäudeteile mit einer geringfügigen Überschreitung von 1,50 m außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.  
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.160 m<sup>2</sup>

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 55 m<sup>2</sup>
- 4.2 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
- Verkehrsberuhigter Bereich  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 460 m<sup>2</sup>
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

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

- 5.1 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 12-14 cm  
Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum nach Pflanzliste an geeigneter Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Privates Pflanzgebot für Sträucher, mit Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm  
3 m breite Schutzpflanzung mit heimischen Sträuchern.
- 5.3 Pflanzliste  
Laubgehölze Hochstämme, 3 x v., STU 12-14 cm / Heister:  
 Birke - Betula pendula  
 Winterlinde - Tilia cordata  
 Elsbeere - Sorbus torminalis  
 Rotbuche - Fagus sylvatica  
 Felsenbirne - Amelanchier lamarckii  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Laubgehölze Sträucher, 2 x v., Höhe 60-100 cm:  
 Haselnuss - Corylus avellana  
 Hundrose - Rosa canina  
 Holunder - Sambucus nigra  
 Schlehe - Prunus spinosa  
 Schneeball - Viburnum opulus  
 Eingriffiger Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Zweigriffiger Weißdorn - Crataegus laevigata

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Räumlicher Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 5.760 m<sup>2</sup>
- 6.2 Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 22° - 45°
- 6.3 Flachdach
- 6.4 Satteldach, Dachneigung 30°