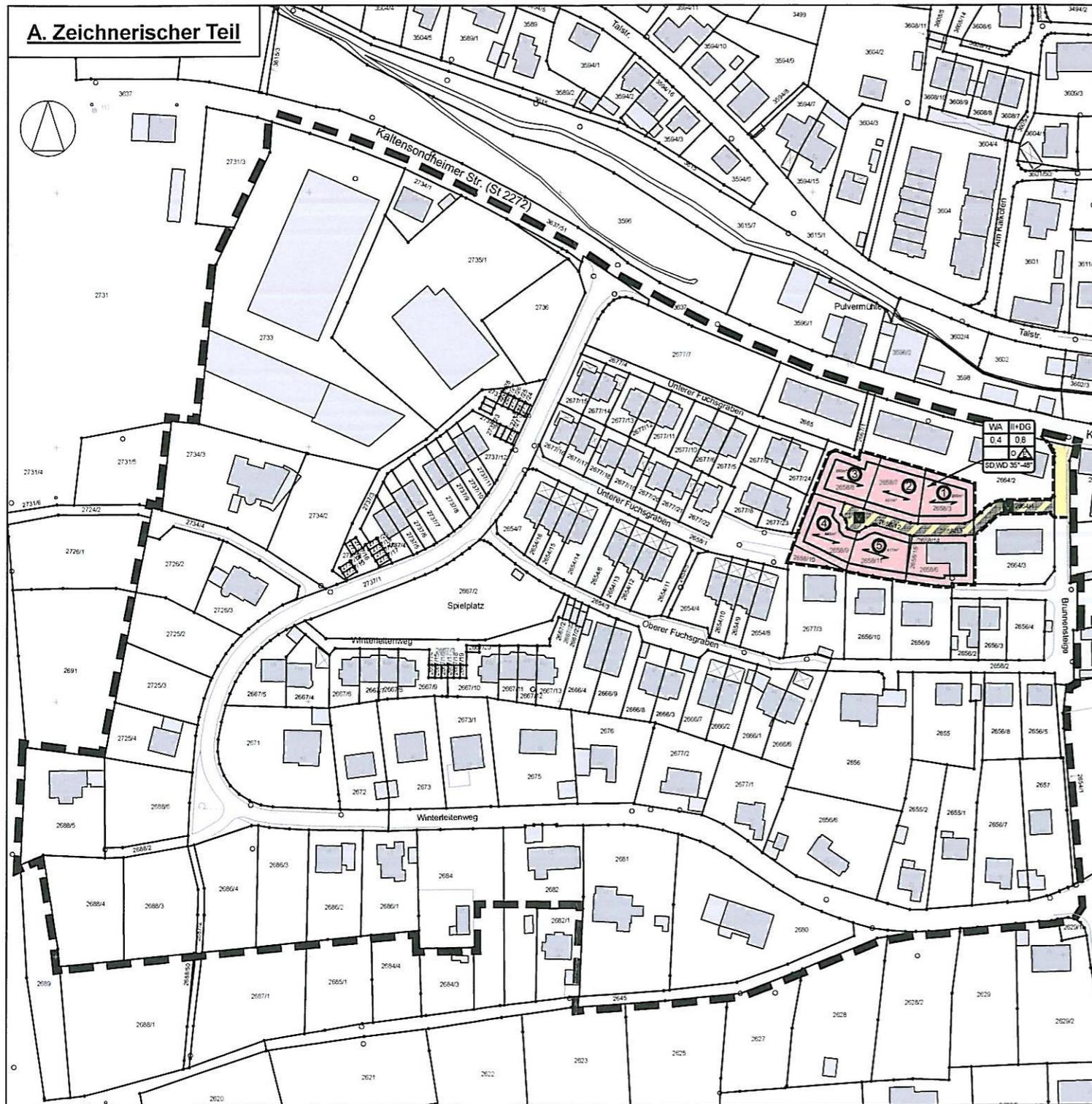


# A. Zeichnerischer Teil



## Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsraben"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
- Nutzungsschablone
  - Art der Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - Bauweise
  - Dachform, -neigung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II+DG** Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze (DG = Vollgeschoss)
- z. B. 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z. B. 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- Offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig
- SD, WD** Satteldach, Walmdach (siehe Ausnahmen im Textteil)
- z. B. 35° - 48°** zulässige Dachneigungen am Hauptgebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Firstrichtung

## B. Für Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

## Präambel

Die Stadt Kitzingen erläßt auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3018), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.08.2007 (GVBl. S. 623), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsraben" in Kitzingen.

Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensmerkmalen und einer Begründung. Im Planteil ist der Geltungsbereich gemäß § 9 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen

5. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsraben" (erstellt am 03.01.1980 / in der Fassung vom 21.07.1987) nach §13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren".

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind Nutzungen gem. §4 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Gebäude, deren Grundflächenzahl (GRZ) kleiner oder gleich 0,4 und deren Geschossflächenzahl (GFZ) nicht höher als 0,8 ist.

## 1.3 Bauweise / Baugrenzen

- 1.3.1 Offene Bauweise => nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.2 Für Haupt- und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Dachneigung von 35° - 48° zulässig.
- 1.3.3 Zulässige Dachformen => Satteldach & Walmdach  
Ausnahme: zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° - 20°.  
Versetzte Pultdächer sind unzulässig.  
Bei der Errichtung eines Pultdaches gilt nicht die Festsetzung 2.1.2 unter "2) Örtliche Bauvorschriften"

## 1.4 Garagen und Stellplätze

- 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Es ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten. Bei automatisch betriebenen Garagentoren kann die Aufstellfläche ausnahmsweise verkürzt bzw. ganz darauf verzichtet werden.

## 1.5 Grünordnerische Festsetzungen

- 1.5.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.5.2 Je 100m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum nach Pflanzenliste an geeigneter Stelle zu pflanzen und zu erhalten.

### Pflanzenliste

Laubgehölze Hochstämme, SIU 12-14 / Heister

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

Laubgehölze Sträucher

Hartnagel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pflaflenzüchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

## 2) Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1, Nr. 1 BayBO)
  - 2.1.1 Die Dachendeckung hat in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
  - 2.1.2 Maximal zulässige Kniestockhöhe von 0,30m.
  - 2.1.3 Die Garagen sind den zugehörigen Wohngebäuden in Außenmaterial, Gestaltung und Farbgebung anzupassen.
  - 2.1.4 Einfriedungen an der Straßenseite sind zulässig in einer Höhe von max. 1,00 m über OK Gehsteig
  - 2.1.5 Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig
    - => Schleppdachgaube
    - => max. Breite 1/3 der jeweiligen Außenwand bzw. max. 5,00 m

## C. Hinweise

Der Wendehammer ist für LKW nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar.

# Verfahrensvermerke Bebauungsplan

**1. Änderungsbeschluss:**  
Der Stadtrat Kitzingen hat in seiner Sitzung vom 29.01.2009 die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsraben" beschlossen.

Kitzingen, den ..... -Siegel-

**2. Stellungnahme der Öffentlichkeit (§13 Abs. 2, Satz 3 BauGB):**  
Die betroffene Öffentlichkeit hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Kitzingen, den ..... -Siegel-

**3. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange (§13 Abs. 2, Satz 3 BauGB):**  
Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Kitzingen, den ..... -Siegel-

**4. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§10 Abs. 1 BauGB):**  
Der Stadtrat Kitzingen hat die Änderung des Bebauungsplanes, die Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den ..... -Siegel-

**5. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB):**  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Kitzingen, den ..... -Siegel-

**Stadt Kitzingen**  
Landkreis Kitzingen

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsraben" nach §13 BauGB**

Fl.Nr.: 2658/3, 2658/6 - 2658/15, 2664/4 & Teil aus 2658/2  
Gemarkung Kitzingen

Stand: 06. April 2009

Planverfasser:

**ING. BÜRO BECK**

ANSBACHER STR. 20  
91413 NEUSTADT A. D. AISCH

TEL: 0 91 61/ 30 67 - 30 68  
FAX: 0 91 61/ 6 06 68  
E-Mail: bewabeck@gmx.de