



### Textliche Festsetzungen

#### 1) BAULICHE NUTZUNG:

Im Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung von 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine Planfestsetzungen oder baurechtlichen Bestimmungen (BayBO) entgegenstehen.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.  
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

#### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 13 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

#### 2) SCHALLSCHUTZ:

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.66 "Schwarzacher Str. West" in der Fassung vom 20.08.1992.

#### 3) GRÜNORDNUNGSPLAN:

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 "Schwarzacher Str. West" ist ein Grünordnungsplan i.d.Fassung vom 20.08.1992, dessen grünordnerische Festsetzungen im Planungsgebiet weiterhin gültig sind und wie folgt ergänzt werden:

#### 3.1 Für die bislang im Planungsgebiet laut Grünordnungsplan ausgewiesene naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowie den aufgrund der geänderten Festsetzung zusätzlich anfallenden Ausgleichsbedarf werden alternative Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 7039 und 7042 ausgewiesen. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Gestaltung als naturnahe Fließgewässerabschnitte
- Entwicklung von Hochstaudenfluren mit charakteristischem Arteninventar
- Anlage von Ufergehölzen, Landröhrichten, Fluträsen

#### 3.2 Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Pro 5 Stellplätze sind 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

#### 3.3 Das Grundstück ist zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

#### 3.4 Bei den befestigten Freiflächen sollte einer Nichtversiegelung (Pflasterung, Beton-Gras-Pflaster, Schotterterrassen, Kiesflächen) möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Versiegelte Flächen sind 1:1 innerhalb des Baugrundstückes auszugleichen.

#### 3.5 Es ist ein Nachweis über die Ausgleichsmaßnahmen für überbaute und versiegelte Flächen im Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Schwarzacher Straße West“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Schwarzacher Straße West“ in der Fassung vom 12.04.2013 fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Schwarzacher Straße West“ in der Fassung vom 12.04.2013 fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt.

#### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2013 erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Kitzingen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Schwarzacher Straße West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Kitzingen, den .....

..... Müller, Oberbürgermeister

#### Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Schwarzacher Str. West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

(Siegel) Stadt Kitzingen, den .....

..... Müller, Oberbürgermeister

### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs der 4. Änderung
- Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 70 dB (A) / m<sup>2</sup>** zulässige flächenbezogene Schalleistung, tags
- 55 dB (A) / m<sup>2</sup>** zulässige flächenbezogene Schalleistung, nachts
- Flächen für Ver- und Entsorgung Trafostation (Fl.Nr. 5062/11)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "SCHWARZACHER STR. WEST"

Stadt Kitzingen



### 4. ÄNDERUNG

ENTWURF

**HOLL** büro für städtebau u. architektur

M 1:1000



Büro für Städtebau und Architektur  
Ludwigstr. 22  
Tel. 0931 41998-3  
email: buero.dr.holl@arcor.de

Dr.-Ing. H. Holl  
97070 Würzburg  
Fax. 0931 41998-45  
www.dr-holl.de

aufgestellt: 08.11.2012  
Fassung vom: 12.04.2013  
red. geändert: 17.10.2013