

Objektplanung Wittmann
Herrn Georg Wittmann
Obere Kirchgasse 23
97318 Kitzingen

Gegen Empfangsbestätigung

Ihr Schreiben/
Zeichen

Unser Schreiben/
Zeichen

61-6024-1/2012-65

Auskunft erteilt
Herr Verwaltungsobersekretär
Thomas Stammwitz
thomas.stammwitz@stadt-kitzingen.de

☎ Durchwahl

Tel.: 09321 20-6105
Fax: 09321 20-96099

Vollzug der Baugesetze;

Antrag von der Objektplanung Wittmann, Herrn Georg Wittmann, Obere Kirchgasse 23, 97318 Kitzingen, auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 4626 und 4626/1, Mainstockheimer Straße, Gemarkung Kitzingen.

Zur Bauvoranfrage vom 14.04.2012

Anlagen

- 1 Zweitschrift und Drittschrift
- 1 Kostenrechnung
- 1 Überweisungsträger

Die Große Kreisstadt Kitzingen erlässt folgenden

V o r b e s c h e i d

- I. Die Prüfung durch die Fachbehörden ist nicht Gegenstand dieses Vorbescheides. Einziger Prüfungsgegenstand war die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 4626 und 4626/1, Mainstockheimer Straße, Gemarkung Kitzingen, ist gemäß § 34 BauGB zulässig.

- II. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Bereich eines Biotops sowie im 60 m Bereich des Maines liegt. Bei einer Errichtung von Neuen Gebäuden sind unter anderem der Abstand zum Main sowie das Biotop problematisch. Eine umfassende wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens jedoch nicht. Diese bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

- III. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Würzburg – Nürnberg, es zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Erschütterungen und Lärmimmissionen kommen könnte.
- IV. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- V. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 2.500,-- Euro festgesetzt. Als Auslagen werden 12,35 Euro erhoben.

Gründe

- I. Mit Schreiben vom 14.04.2012 beantragte die Objektplanung Wittmann, Herr Georg Wittmann, Obere Kirchgasse 23, Kitzingen, die Erteilung eines Vorbescheides zur grundsätzlichen Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens (Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 4626 und 4626/1, Mainstockheimer Straße, Gemarkung Kitzingen).
- II. Die Stadt Kitzingen ist zum Erlass dieses Vorbescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 Bayerische Bauordnung –BayBO-, Art. 3 Absatz 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz -BayVwVfG-, § 1 Nr. 1 der Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte -GrKrV-).

Die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten ist genehmigungspflichtig (Art. 55 Bayerische Bauordnung - BayBO-); ein Fall der Art. 56 bis Art. 58 BayBO liegt nicht vor.

Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO konnte vor Einreichung des Bauantrages auf schriftlichen Antrag des Bauherrn hin die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens durch Vorbescheid festgestellt werden.

Der Prüfungsumfang des Vorbescheides beschränkt sich entsprechend des Antrages ausschließlich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im sogenannten Innenbereich. Das geplante Wohnbauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist insoweit gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Die wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Bei der Prüfung der Nachbarunterschriften (Art. 66 BayBO) wurde festgestellt, dass die Eigentümer der Fl.Nr. 4625, 4628 und 2000/3 nicht unterschrieben haben. Der Bauherr hat die Eigentümer im Verfahren beteiligt. Seitens von Frau Christiane und Herrn Marco Wirth wurden keine Bedenken erhoben. Die DB Netz AG hat mit Schreiben vom 24.05.2012 Stellungnahme zu dem Bauvorhaben bezogen. Als Hinweis wurde Tenor Ziffer III aufgenommen. Einen Abdruck des Baubescheides erhalten die Eigentümer zur Kenntnisnahme. Auf die darin enthaltene Rechtsbehelfsbelehrung wird hingewiesen.

Der Vorbescheid konnte gemäß Art. 71 Satz 4 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 BayBO positiv verbeschieden werden.

- III. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2 Kostengesetz -KG-, die Festsetzung der Gebühr auf Art. 5, 6 KG in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis Tarif-Nr. 2.1.1/1.34. Auslagen werden nach Art. 10 Absatz 1 Nummer 2 KG erhoben.

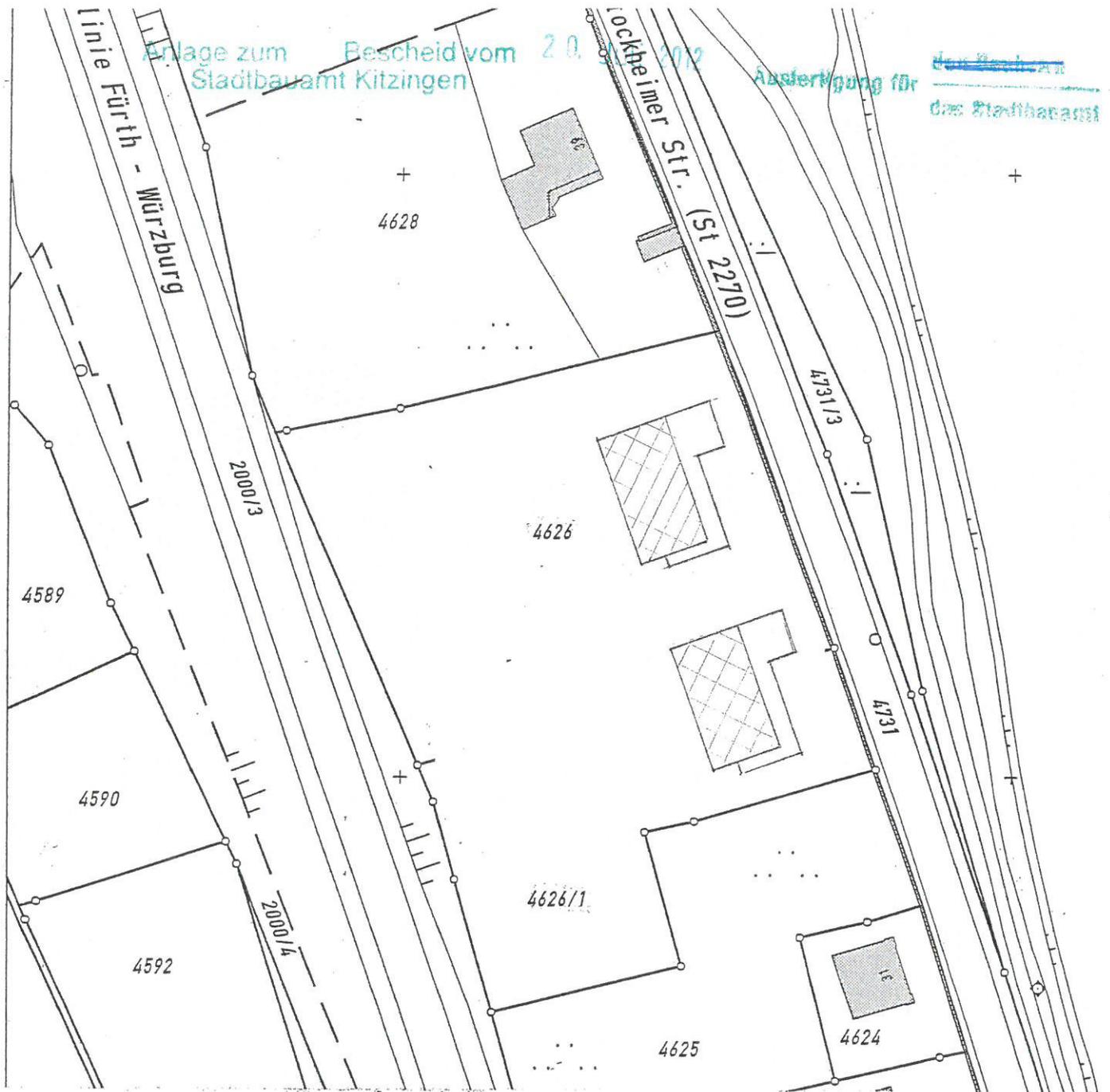
RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg (Hausanschrift: Burkarderstraße 26, 97082 Würzburg; Postfachanschrift: Postfach 11 02 65, 97029 Würzburg), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Stadt Kitzingen) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl. 2007, S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.



LAGEPLAN M 1: 1000 - GEMARKUNG KITZINGEN - FL.NR.4626 UND 4626/1 -

Bauvorhaben: Planung von mehrgeschossigen Wohnhäusern und Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr.4626 mit 4626/1
Mainstockheimer Strasse - 97318 Kitzingen

Bauherr: Wittmann Objektplanung - Obere Kirchgasse 23
97318 Kitzingen

Nachbarn: Fl.Nr.4628

Fl.Nr.4625

Planung: Kitzingen, den 20.11.2011: