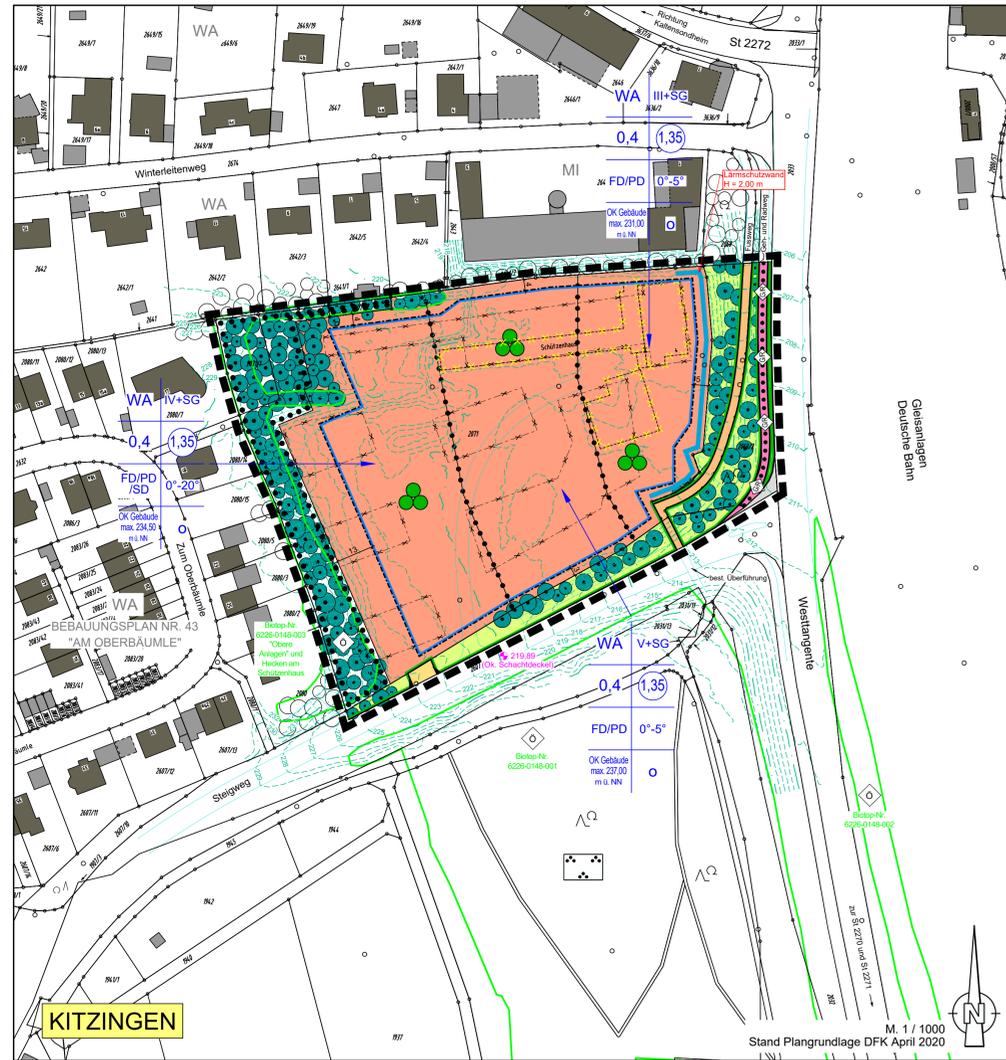


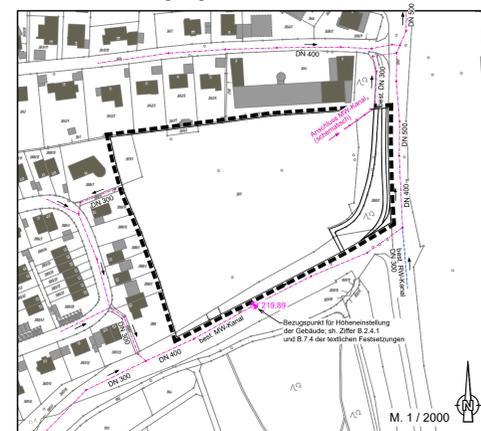
# PLANTEIL / SCHEMATA



## Grünordnung



## Abwasserbeseitigung



# 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. 586) BayRS 2132-1-5, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- 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 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 14.920 m<sup>2</sup>
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO):
    - Wohngebäude,
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 1.1.1 Folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO):
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen

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

- 2.1 (1,35)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Unterirdische Garageschosse werden gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.
- 2.2 0,4** Grundflächenzahl
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten sowie durch unterirdische Garageschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 z.B. IV+SG** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Mehrgeschossige Bauweise
  - Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.
- 2.4 z.B. OK Gebäude max. 23,00 m i.H.N.** Höhe Oberkante Gebäude in m ü. NN
- 2.4.1** Die festgesetzte Höhe der Hauptgebäude (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter angegeben), bezieht sich auf die Deckenoberkante des bestehenden Schachtes Nr. 20642 im Steigweg (= 219,89 m ü. NN = unterer Bezugspunkt).

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

- 3.1 O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2** Baugrenzen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 11.785 m<sup>2</sup>
- 3.3** Abstandsflächen, Abstände
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

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

- 4.1** Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 50 m<sup>2</sup>
- 4.2** Öffentliche Verkehrsflächen für Geh- und Radwege (Bestand)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 275 m<sup>2</sup>
- 4.3** Öffentliche Verkehrsflächen für Fusswege (Bestand)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 335 m<sup>2</sup>
- 4.4** Private Verkehrsflächen für Zufahrten
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 50 m<sup>2</sup>
- 4.5** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.6** Einfahrtsbereich Grundstück

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

- 5.1** Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Bestand)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.560 m<sup>2</sup>

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 6.1** Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
  - Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung und Gliederung von privaten Parkflächen dienen.
  - Für die zu pflanzenden Bäume sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (vgl. Festsetzung Ziffer 6.2). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- 6.2** Pflanzliste
- |                               |   |                          |
|-------------------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre                | - | Feldahorn                |
| Betula pendula                | - | Sandbirke                |
| Carpinus betulus              | - | Hainbuche                |
| Juglans regia                 | - | Echte Walnuss            |
| Prunus avium                  | - | Vogelkirsche             |
| Sorbus aucuparia              | - | Eberesche                |
| Tilia cordata                 | - | Winterlinde              |
| Acer platanoides 'Globosum'   | - | Kugel-Ahorn              |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - | Pyramiden-Hainbuche      |
| Tilia cordata 'Rancho'        | - | kleinkronige Winterlinde |
- 6.3** Vollzugsfrist
- Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Bauabzug des Grundstückes herzustellen.
- 6.4** Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.560 m<sup>2</sup>
- 6.5** Erhalt bzw. Rodung von Gehölzen
- 6.5.1** Die derart gekennzeichneten Gehölze innerhalb des räumlichen Bebauungsplanungsbereiches, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und in Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18920, zu schützen.
- Der sonstige sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gehölzbestand ist, wenn er nicht zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigerweise beseitigt werden muss, unter Berücksichtigung der DIN 18920, ebenfalls zu erhalten. Baum- oder Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
- 6.5.2**

## 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 20.770 m<sup>2</sup>
- 7.2 z.B. FD/PS /SD** zulässige Dachformen
- Flach-/Pult-/Satteldach
- 7.3 z.B. 0°-5°** zulässige Dachneigungen
- 7.4** Standort Höhenbezugspunkt (= Oberkante Schachtdeckel, Schacht Nr. 20642 in m ü. NN)
- 7.5** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Ergebnisse der "Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm" der Wolf Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer L0693.001.01.002, vom 18.11.2020, sind zu beachten.
  - Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand gemäß Plandarstellung zu errichten. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Wandhöhe, wird das geplante Gelände festgesetzt (= ± 0,00).
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
- Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind in den Bereichen mit Immissionen über 50 dB(A) im Nachtschicht mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- In den Bereichen mit Immissionen über 64 dB(A) im Tageszeitraum sind auf den Außenwänden keine gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Sofern hier Balkone vorgesehen sind, sind hier Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die vorliegende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose L0693.001.01.002 vom 18.11.2020 entnommen werden. Bei der Dimensionierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen können gemäß DIN 4109-2:2018-01 die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs bis zu 5 dB reduziert werden.
- 7.6** aufzuhebende Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" in der Fassung vom 20.09.1996
- 7.7** Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", in der Fassung vom 20.09.1996, aufgehoben.
- 7.8** Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" maßgebend.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- Höhenschichtlinien in m ü. NN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
- bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)
- Maßzahlen
- Abbruch Gebäude
- Kennzeichnung Geh- und Radweg
- Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
- bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplanungsbereiches
- Park-/Grünanlage (nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan)
- Rückhaltung und Versickerung von Dachflächenwasser
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist möglichst über ein getrenntes Leitungsnetz, alternativ a) in auf dem Grundstück gelegenen Sickerschächten zu leiten, b) in unterirdischen Zisternen zu sammeln (z.B. für Gartenbewässerung). Die Anlagen sollen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.
- Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind innerhalb des Bebauungsplanungsbereiches versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Zufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
  - Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung [https://www.fu.bayern.de/bauer/foelw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.fu.bayern.de/bauer/foelw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)
  - Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr.: fw\_was\_00157)
- 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 Landkreis Kitzingen.

## D. Anlagen

- Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", sind folgende Unterlagen beigelegt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
  - Berücksichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Anlage Begründung)
  - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wolf Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer L0693.001.01.002 vom 18.11.2020

## E. Anmerkungen

- Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm der Wolf Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer L0693.001.01.002, vom 18.11.2020, sind verbindlicher Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" der Stadt Kitzingen.

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "STEIGWEG" KITZINGEN**

STADT KITZINGEN AM MAIN  
LANDREIS KITZINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Kitzingen, den .....

Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)

Kitzingen, den .....

Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)

Kitzingen, den .....

Stefan Günther (Oberbürgermeister) (Siegel)

**Vorentwurf**

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 10.12.2020

**Bautechnik - Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen

M. 1 / 1000