

Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000 (Digitale Flurkarte DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)



Übersichtskarte, Maßstab 1 : 25.000



Ausschnitt Ausgleichsfläche, Teilfläche der Fl.Nr. 4933, Gmkg. Kitzingen, Maßstab 1 : 5.000

Nachrichtliche Übernahme:

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.1. Bauverbotszone (20 m) (§ 9 FStRG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
 - 1.2. Baubeschränkungszone (40 m) (§ 9 FStRG bzw. Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 2.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) 186,91 m ü. NHN
 - 2.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Extremhochwasser (HQ_{extrem})

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Festsetzungen durch Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung: Einzelhandel und Gastronomie

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1. Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.1. Straßenverkehrsflächen
 - 3.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 3.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.4. Rad- und Gehweg
 - 3.5. Landwirtschaftlicher Verkehr

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.6. Einfahrt

- Sonstige Planzeichen
 - 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 4.2. Sichtfeld
 - 4.3. Festgesetzter Standort des Werbepylons

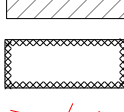
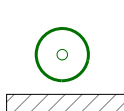
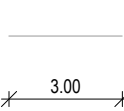
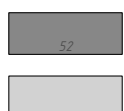
- Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Maßnahmen lt. textlichen Festsetzungen
 - hochstämmige Bäume auf privaten Grundstücksflächen, ohne Standortbindung Bindung nach Stückzahl (1 St. je angefangenen 500 m² privater Grundstücksfläche) Mindestqualität als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm Bindung nach Artenauswahlliste
 - Hecken- / Strauchpflanzung, mind. 2reihig, mit Angabe der Länge nach Anteil der bezeichneten Abschnittslänge in % (hier: 50 %), gebietsheimische Arten

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Maßnahmen lt. textlichen Festsetzungen
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1
 - Entwicklungsziel: Grünland, mäßig extensiv und artenreich (G212 - BayKompV)
 - Entwicklungsziel: Hecke, mesophil (B112 - BayKompV)

Hinweise durch Planzeichen:

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - b) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - c) max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen in Meter
 - d) Geräuschkontingent L_{EK} tags in dB(A)
 - e) Geräuschkontingent L_{EK} nachts in dB(A)
 - f) zulässige Bauweise (a - abweichend)
- bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie M. ü. NHN (1,0 m-Raster)
- Flurstücksnummer
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 84 "Gewerbegebiet Großlangheimer Straße"
- Geltungsbereich 4. Änderung, Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" (Urschrift)
- Geltungsbereich 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen"
- hochstämmiger Baum - Bestand
- Hecke (Straßenbegleitgrün - Bestand)
- Hecke - Bestand (Straßenbegleitgrün), entfällt
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

| | |
|---|---|
| a | b |
| c | d |
| e | f |



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Kitzingen hat in der Sitzung vom 03.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2025 hat in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2025 hat in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat Kitzingen hat mit Beschluss vom _____ die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den _____ (Stefan Güntner) Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Ausgefertigt

Kitzingen, den _____ (Stefan Güntner) Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung 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 Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 _____ (Stefan Güntner) Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,**

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,**

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), **§ 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, sowie**

die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), **die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.**



Stadt Kitzingen
Landkreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN
einschl. Grünordnungsplan

Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

TEIL A PLANTEIL
Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Stadt Kitzingen, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen
Tel.: 09321/20-0
www.stadt-kitzingen.de // e-Mail: rathaus@stadt-kitzingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

in Zusammenarbeit mit:
Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel. 0931/287244
e-mail: info@mb-landschaftsplanung.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 18.09.2025
geändert: 23.04.2026

