
Architekt Otto Kurt Laumer

Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

Kurzinformation

Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Az.: 3 K 41/20

Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.

Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.



Flurstück 1688/2

Am Wilhelmsbühl 19 97318 Kitzingen

Baugrundstück

Verkehrswert zum 14.04.2023 : 82.000,00 €

Inhalt:

1. Allgemeine Angaben	Blatt 3
2. Arbeitsgrundlagen	Blatt 4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	Blatt 5
3.1 Ortslage (Makrolage)	Blatt 5
3.2 Wohnlage (Mikrolage)	Blatt 5
3.3 Grundstück	Blatt 6/7
4. Grundstückstechnische Maße und Flächen	Blatt 8
5. Bewertung Allgemein	Blatt 9/10
5.1 Ermittlung des Grundwertes	Blatt 10/11
5.2 Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 12
6. Schlussbemerkung	Blatt 13
7. Anlagen	Blatt 14/26
7.1 Bilder	Blatt 14/15
7.2 Amtlicher Lageplan	Blatt 16
7.3 bebildeter Lageplan	Blatt 17
7.4 Bebauungsplan	Blatt 18/22
7.5 Makrolage	Blatt 23
7.6 Mikrolage	Blatt 24/25
7.7 Luftbild	Blatt 26

1. Allgemeine Angaben

Objekt: Baugrundstück

Nutzung: unbebaut

Ort: Gemarkung Kitzingen, Am Wilhelmsbühl 19, Flur-Nr.: 1688/2

Eigentümer: -----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 1688/2 391 m²

Bebauungsplan: „Am Wilhelmsbühl Nord“

Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 24.03.2023

Grundbuch: Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Kitzingen,
Band 198 Blatt: 10759
Flur Nr. 1688/2, Am Wilhelmsbühl 19,
Gebäude und Freifläche zu 391 m²

Genaue Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Altlasten: zur Zeit kein Eintrag in das Altlastenverzeichnis

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalliste

Wertermittlungstichtag/
Besichtigung: 14.04.2023

Teilnehmer am
Ortstermin: Herr Otto Kurt Laumer

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Bebauungsplan
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich Ortsbesichtigung vom 14.04.2023
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 28.02.2023

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Die Große Kreisstadt Kitzingen liegt ca. 20 km östlich von Würzburg. Würzburg ist Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches Zentrum mit ca. 130 000 Einwohnern.

Kitzingen liegt direkt am Main. Durch die ansprechende Lage, historische Altstadtbebauung sowie ein gewisses Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen hat Kitzingen vor allem als historische Weinhandelsstadt und Zentrum der fränkischen Weinregion einen hohen Freizeitwert und Tourismus.

Kitzingen hat sehr gute Verkehrsanbindungen an die Autobahnstrecke Frankfurt Nürnberg BAB 3, Ulm/Kassel BAB 7 sowie Bundesstrasse B 8.

Kitzingen hat eine gute Bahnstreckenbindung an die Städte Nürnberg und Frankfurt. Die Stadt besitzt Schiffsanlegestellen für die Mainschifffahrt und einen bedeuteten Umschlagshafen der Rhein-Main-Donau-Schiffahrtsstraße.

Die verkehrsgünstige Lage zeichnet Kitzingen aus und macht Kitzingen zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in Unterfranken mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen in Industrie, Handel und Handwerk. Hervorzuheben sind u. a. die größten Arbeitgeber wie der Automobilzulieferer Fehr, Frachtpostzentrum der Deutschen Post und besonders die in der Nachbargemeinde Iphofen ansässige Fa. Knauf.

Kitzingen hat mit Eingemeindungen ca. 22.000 Einwohner.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Die Versorgung im Ort mit allen grundlegenden Gütern des täglichen Bedarfs ist in nächster Nähe gesichert. Kitzingen hat eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Sport-, - und Freizeitstätten sind vorhanden und leicht zu erreichen. Wenige Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt, befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Hallenbad, sämtliche Schulen, Freibad, Sportstätten usw. Durch die relativ hohe Handwerks- und Gewerbedichte, gemischt mit Fremdenverkehr besteht Wohnungsnachfrage im betreffenden Bewertungsbereich.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, Bushaltestelle sind gut zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung an die im Umland befindlichen Ortschaften ist sehr gut.

3.3 Grundstück

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am süd-westlichen Stadtrand von Kitzingen, parallel zur Äußeren Sulzfelder Straße, welche mit entlang des Mains Kitzingen mit Sulzfeld verbindet.

Südlich der Äußeren Sulzfelder Straße ist die Umgebung überwiegend durch Gewerbegrundstücke bzw. Industriegrundstücke geprägt. Nördlich der Äußeren Sulzfelder Straße befindet sich mehrheitlich Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und Ausführungen.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Wohnbebauung jüngeren Baujahrs besserer Qualität. Die Objektlage besitzt eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Die umliegende Bebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet mit guter Wohnqualität.

Die Erschließung des Objektes erfolgt von Westen, über die Sackstraße Am Wilhelmsbühl, welche im Bereich des Bewertungsgrundstückes in einem Wendehammer endet. Da das Bewertungsgrundstück ca. 110 m von der stark frequentierten Äußeren Sulzfelder Straße zurückversetzt ist, sowie die Erschließungsstraße keine Durchfahrt zulässt, sind Schallimmissionen nur eingeschränkt anzunehmen.

Am nördlichen Grundstücksbereich grenzt das Grundstück Flur Nr. 1687/18 an, welches offensichtlich als Zufahrt für das östliche Nachbargrundstück Flur Nr. 1688/1 dient. In wiefern dieses Grundstück für die eigene Planung herangezogen werden kann, konnte im Zuge der Bewertung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Grundstücksform/Abmessungen

Das Grundstück hat einen fünfeckigen, annähernd quadratischen Zuschnitt mit Abmessungen von ca. 20 m Grundstücksbreite an der Erschließungsstraße.

Das Grundstück hat ein mittelstarkes Gefälle in östliche Richtung.

Bewuchs

Das Grundstück ist soweit ersichtlich ohne Bebauung und ohne Gegenstände, welche eine Nutzung behindern. Die Pflege des Grundstücks wurde offensichtlich seit längerem nicht mehr durchgeführt, so dass sich Buschwerk und Hecken ausbreiten.

Bebauung

Die zukünftige Bebauung hat nach dem 1997 eingereichten Bebauungsplan „Am Wilhelmsbühl Nord“ zu erfolgen. Das heißt, dass eine beabsichtigte Bebauung sich nach den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im o.g. Bebauungsplan zu richten hat. Dies hat in der Praxis den Vorteil, dass bei einer Einhaltung sämtlicher Vorgaben ein eingereichtes Baugesuch im Genehmigungsverfahren behandelt werden kann. Dies hat in der Regel eine kürzere Genehmigungsdauer und entsprechend niedrigere Genehmigungskosten zur Folge.

Eine Bebauung des Grundstückes ist grundsätzlich mit einem Wohnhaus oder einem Gebäude mit zulässigem nicht störendem Gewerbe „möglich.“

Unter diesen Vorgaben ergibt sich für das Bewertungsgrundstück eine mögliche Bebauung von maximal ca. 137 m² überbaubare Fläche. Das heißt auf dem Grundstück kann ein Baukörper mit einer überdeckenden Gesamtfläche von ca. 137 m² erstellt werden. Bei zulässigen 2 Vollgeschossen sind insgesamt 274 m² Geschossfläche zulässig. Bei einem Faktor Geschossfläche/Wohnfläche von 0,85 ergibt sich eine bebaubare Wohnfläche von ca. 233 m². Bei einer geschickten Anordnung von Untergeschoss bzw. Dachgeschoss ist die erzielbare Wohnfläche noch steigerbar.

Durch die natürliche Geländeneigung bietet sich mit der Möglichkeit der natürlichen Belichtung im Untergeschoss, der Ausbau von Wohn- bzw. Nutzflächen an.

Auch die Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung von 35 - 50 Grad lässt eine beachtliche Nutzfläche im Dachgeschoss zu.

In wiefern von der ursprünglich vorgesehenen Planung, mit der Anordnung von zwei Doppelhaushälften abgewichen werden kann, kann nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu bedarf es einer Abstimmung mit dem Bauamt und unter Umständen mit dem Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes.

Die Erschließung des Bewertungsgrundstückes mit Strom, Wasser, Telefon und Kabel wird vorausgesetzt.

Immissionen

Es konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, welche eine Belastung mit Immissionen erwarten lassen. Evtl. Geräuscheinflüsse der in geraumer Entfernung vorbeiführenden Verbindungsstraße sind nicht auszuschließen. Sie dürften sich jedoch im tolerierbaren Bereich bewegen.

4. Grundstückstechnische Maße u. Flächen

(aus Planunterlagen bzw. nach Auskunft Baubehörde)

Grundstücksfläche: Flur Nr. 1688/2	391,00 m ²
Grundstücksbreite	ca. 20,00 m
Grundstückstiefe	ca. 20,00 m
Grundstücksneigung	west-östlich: mittel bis stark (Geschosshöhe)
Grundflächenzahl	0,35
Überbaubare Fläche	ca. 137 m ²
Geschossflächenzahl	0,7
Bebaubare Geschossfläche	ca. 274 m ²
Zulässige Vollgeschosse	2
Zulässige Dachneigung	bis 35 – 50 Grad nach Bebauungsplan

5. Bewertung Allgemein

Definition des Verkehrswertes laut § 194 BauGB.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D. h., es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Bewertungsmethoden

Zur Wertermittlung von Objekten stehen grundsätzlich folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung:

1. Vergleichswertverfahren

Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Dieses Verfahren ist in der Regel bei Bewertungen von Eigentumswohnungen oder **unbebauten Grundstücken** angebracht.

2. Sachwertverfahren

Die Ermittlung am einzelnen Sachwert, insbesondere des Bodenwertes, der Gebäude und Außenanlagen. Dieses Verfahren wird in der Regel für Bewertungen von eigengenutzten Objekten verwendet.

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt üblicherweise nach zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert. Dieses Verfahren wird in der Regel für gewerblich genutzte Objekte angewandt.

Beurteilung und Abwägung

Unter den vorgegebenen Bewertungsmethoden ist laut Wertermittlungsverordnung ein oder mehrere geeignete Verfahren auszuwählen und zur Wertermittlung heranzuziehen. Hierbei können, unter gewissen Voraussetzungen, auch mehrere Verfahren miteinander kombiniert werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch nur das Vergleichsverfahren anwendbar. In der Begründung zur Wertermittlungsverordnung wird ausgeführt:

„Da der Verkehrswert unbebauter Grundstücke dem reinen Wert des Grund und Bodens (Bodenwert) entspricht und auch bei bebauten Grundstücken jeweils der Bodenwert als Wertkomponente gesondert ermittelt werden muß, kommt das Vergleichsverfahren namentlich für die Ermittlung des Bodenwertes in Betracht.“

Das **Vergleichswertverfahren** findet immer dann Anwendung, wenn eine Erzielung von Erträgen aus dem Objekt nicht stattfindet bzw. eine kommerzielle Nutzung des Objektes nicht gegeben ist. Bei unbebauten Grundstücken ist dies in der Regel gegeben. Das Vergleichswertverfahren bedingt umfangreiches statistisches Material, dh. ausreichend vorhandene Bodenwerte.

In den Gutachterausschüssen werden bekanntlich alle Kaufverträge erfasst und ausgewertet. Diese Auswertungen werden in den Bodenrichtwertkarten geordnet und aufbereitet.

In der Wertermittlungsverordnung wird ausgeführt:

„Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der Ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewerteten Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgehalt und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen. Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in Ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst werden können und beim Preisvergleich unberücksichtigt werden.“

5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche:

Flur Nr. 1688/2

391,00 m²

Die Baulandpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen, stark gestiegen. Nach aktueller Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2021) und Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kitzingen werden im Bewertungszeitraum Bauland im Bewertungsbereich ohne Festlegung von Vergleichsparameter

mit **190,00 inklusive Erschließung** bewertet.

Beurteilung der Grundstückswertigkeit

Das betreffende Grundstück ist mit offensichtlichen wertmindernden Umständen nicht behaftet. Aufgrund der zum Bewertungsstichtag vorhandenen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, sowie der Objektmerkmale hält der Unterzeichner den Bodenrichtwert nicht für angemessen. Auch aufgrund der geringen Grundstücksgröße verbunden mit dem relativ guten Nutzungsgrad hält der Sachverständige einen Aufschlag von 10 % zum Bodenrichtwert für angemessen

Bodenwert Flur Nr. 1688/2:

$391,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} \times 1,10 = 81.719,00 \text{ €}$

Es wird ein Bodenwert in Höhe von:

82.000,00 € (i.W. zweiundachtzigtausend Euro)

festgestellt

5.2 Gesamtwürdigung / Zusammenfassung

Im Vergleichswertverfahren wurde für das Objekt ein rechnerisches Ergebnis von 82.000,00 Euro ermittelt.

Der maßgebliche Wert des Objektes wird durch den **Vergleichswert** festgelegt.

Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung nach aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, ermittle ich für den Stichtag 14.04.2023

folgenden

Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Wohnhaus mit Garagen:

Grundbuch: Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Kitzingen,
Band 198 Blatt: 10759, Flur Nr. 1688/2
Am Wilhelmsbühl 19, Gebäude und Freifläche, zu 391 m²

folgenden Verkehrswert:

82.000,00 €

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

Estenfeld, den 15.09.2023

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse erstellt habe.

.....

Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technische Berechnungen, Auskünfte des Eigentümers, erstellt. Eine Nachberechnung bzw. detaillierte Prüfung der Unterlagen konnte im Rahmen des Gutachtens nicht stattfinden.

Unzulängliche und verdeckt liegende Bauteile konnten ebenso nicht geprüft werden.

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme- u. Schallschutz, Schädlingsbefall etc. wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Über evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindlichen Altlasten (z. B. Formaldehyd, Asbest, etc.) kann keine Aussage getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen von spezialisierten Technikern vorgenommen werden und würden den Rahmen dieser Grundstücksbewertung sprengen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Estenfeld, den 15.09.2023

.....
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Lichtbilder



nördliche Nachbarbebauung



nördlicher Grundstücksbereich



westlicher Grundstücksbereich



süd-westlicher Straßenbereich

Lichtbilder



Garage auf Flur Nr. 1688/1



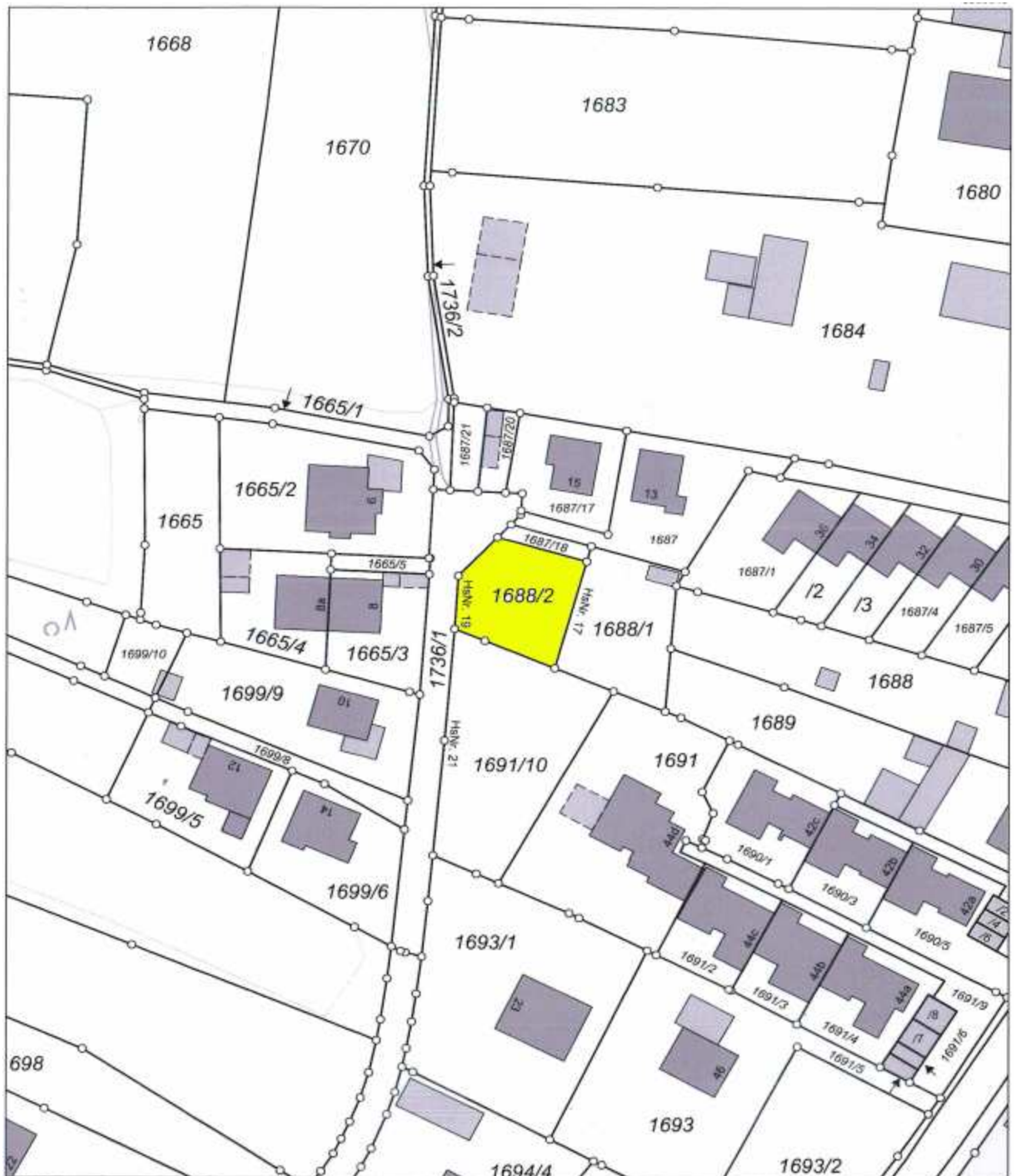
Wildwuchs Grundstücksbereich



Wildwuchs Grundstücksbereich

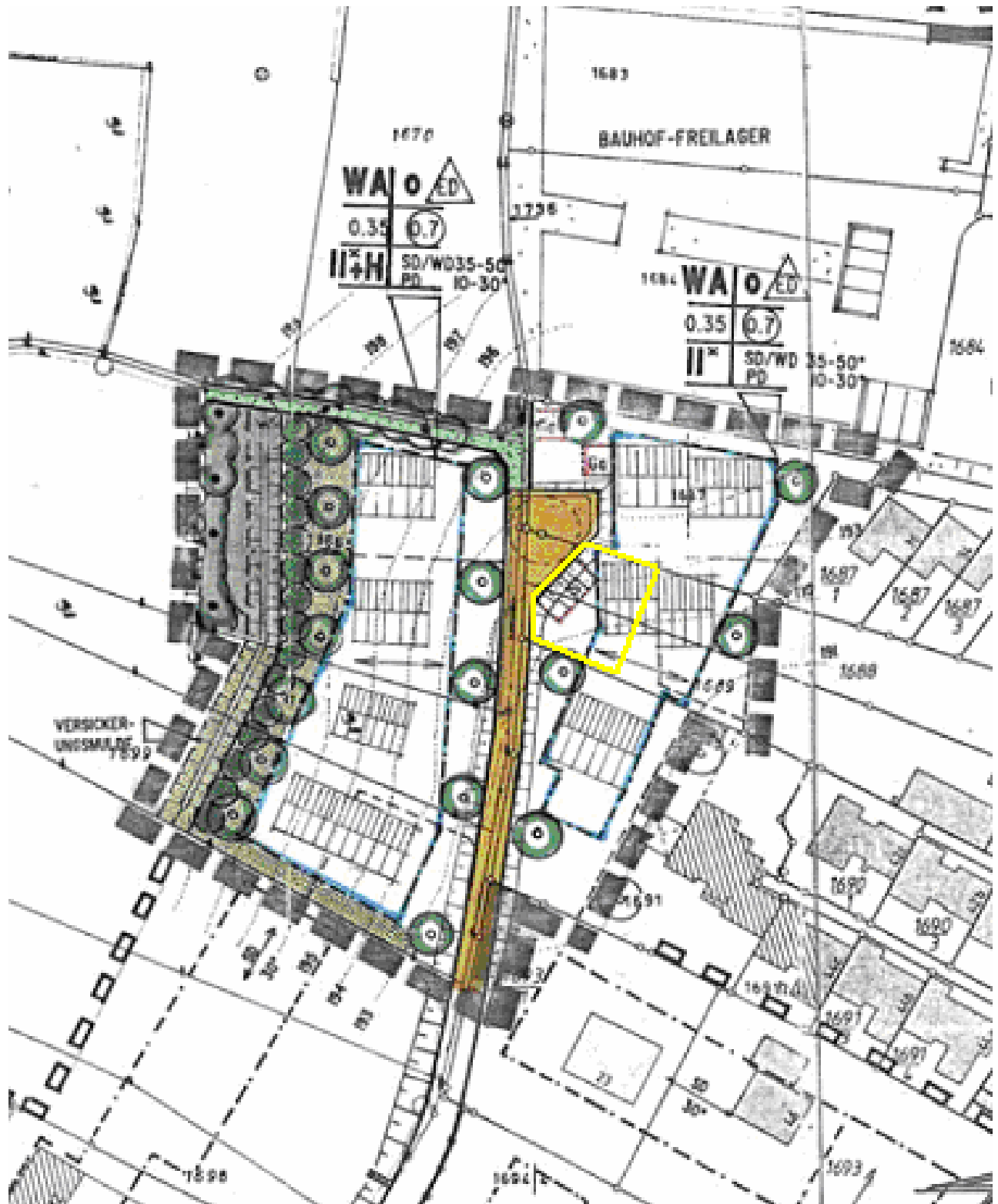


Wildwuchs Grundstücksbereich

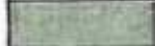
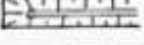
Amtlicher Lageplan

Bebildeter Lageplan

Bebauungsplan



Bebauungsplan**FESTSETZUNGEN****A.) ZEICHENERKLÄRUNG**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0.35	Grundflächenzahl (Höchstgrenze, § 19 BauNVO)
0.7	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze, § 20 BauNVO)
II ^x	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 2. Vollgeschöß im Dach
H	Hanggeschoss
O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
SD/WD/PD	Satteldach/Walmdach/Pultdach
	Hauptfahrrichtung (§ 9.1.1 BauGB)
	Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün-Grasweg
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Zu erhaltende Baum- und Strauchreihen (§ 9.1.25 b BauGB)
	Neuzupflanzende einheimische Laubbäume (§ 9.1.25 a BauGB)
	Anpflanzgebot für Bäume, Sträucher und Hecken
	Versickerungsmulde zur Aufnahme des Hangwassers
	Böschungen (§ 9.1.26 BauGB)
	Fläche für Garagen
	Fläche für Stellplätze
	Aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Stangenbrunnenweg"

B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**I. BAULICHE NUTZUNG**

1. Im Bereich des B-Planes gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BauNVO)
2. Die Werte des § 17 BauNVO gelten in Verbindung mit dem § 19.4 BauNVO als Höchstwerte, soweit im B-Plan keine anderen Planfestsetzungen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entgegenstehen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1.6 BauNVO folgende -ausnahmsweise zulässigen- Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Bebauungsplan

4. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Soweit in B-Plan festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze an den ausgewiesenen Stellen zu errichten.

II. GESTALTUNG**1. FÜR WOHNGEBÄUDE**

Bei geeigneten Dächern naturrote - rotbraune Dacheindeckung. Kniestockhöhe max. 30 cm. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf entsprechend exponierten Dachflächen bis zu einem Anteil von 30% zulässig. Gauben sind zulässig bei Dachneigungen größer 35°. Der Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,5 m betragen. Sockel (Höhe von OK Gehsteig bis OK EG-Fußboden) nicht höher, als für die Entwässerung zwingend erforderlich. Die Gebäude sind mit gedeckten bzw. erdfarbenen Anstrichen zu versehen.

2. FÜR FREISTEHENDE GARAGEN

Die Garagen sind den dazugehörigen Wohngebäuden im Außenmaterial, Gestaltung und Farbgebung anzupassen. Flachdachgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

III. AUSSENANLAGEN

1. Die nicht überbauten Teile des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (z.B. Linde, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume) an geeigneter Stelle zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind zulässig, in einer Höhe von max. 1,20m über OK Gehsteig. Toreinfassungen mit Pfeilern aus Natursteinmauerwerk, Zaunsockel aus Beton- oder Naturstein bis max. 35cm Höhe. Maschendrahtzäune sind mit Laubstrüchern (keine Thujahecken) zu hinterpflanzen.
3. Die befestigten Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien (offenporiges Betonpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche u.ä.) hergestellt werden. *
4. Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten usw. ist möglichst in Zisternen zu sammeln oder über Sickeranlagen (Genehmigung erforderlich) den Grundwasserzuzuleiten.
5. Mülltonnen und -behälter sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

IV. GRÜNORDNUNG

1. DIE mit Pflanzbindung gem. § 9.1.25 b Baugesetzbuch BauGB belegten Grundstücke dürfen nicht beseitigt werden und sind dauerhaft zu pflegen.
2. Der geplante bergseitige Entwässerungsgraben ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde struktureich anzulegen.

V. TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Aufgrund des § 19 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), § 4 a der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 01.01.1998 (GVBl. S. 1, BayRS 2130-3-I) i.V.m. Art. 23 GO i.d.F. vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1-I) bedarf die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

*** ERGÄNZUNG ZU III. 3.**

Dies gilt nicht für Autostellplätze; diese sind mit einer dichten Oberfläche (Betonpflaster o. ä.) zu versehen und das hier anfallende Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

HINWEISE

1. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 Bay. Denkmalschutzgesetz, sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg) zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
2. Hangseitige Bauwerksöffnungen (Fenster, Türen etc.) sollten nach Möglichkeit ausreichend über der Geländeoberkante (ca. 0,30 - 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

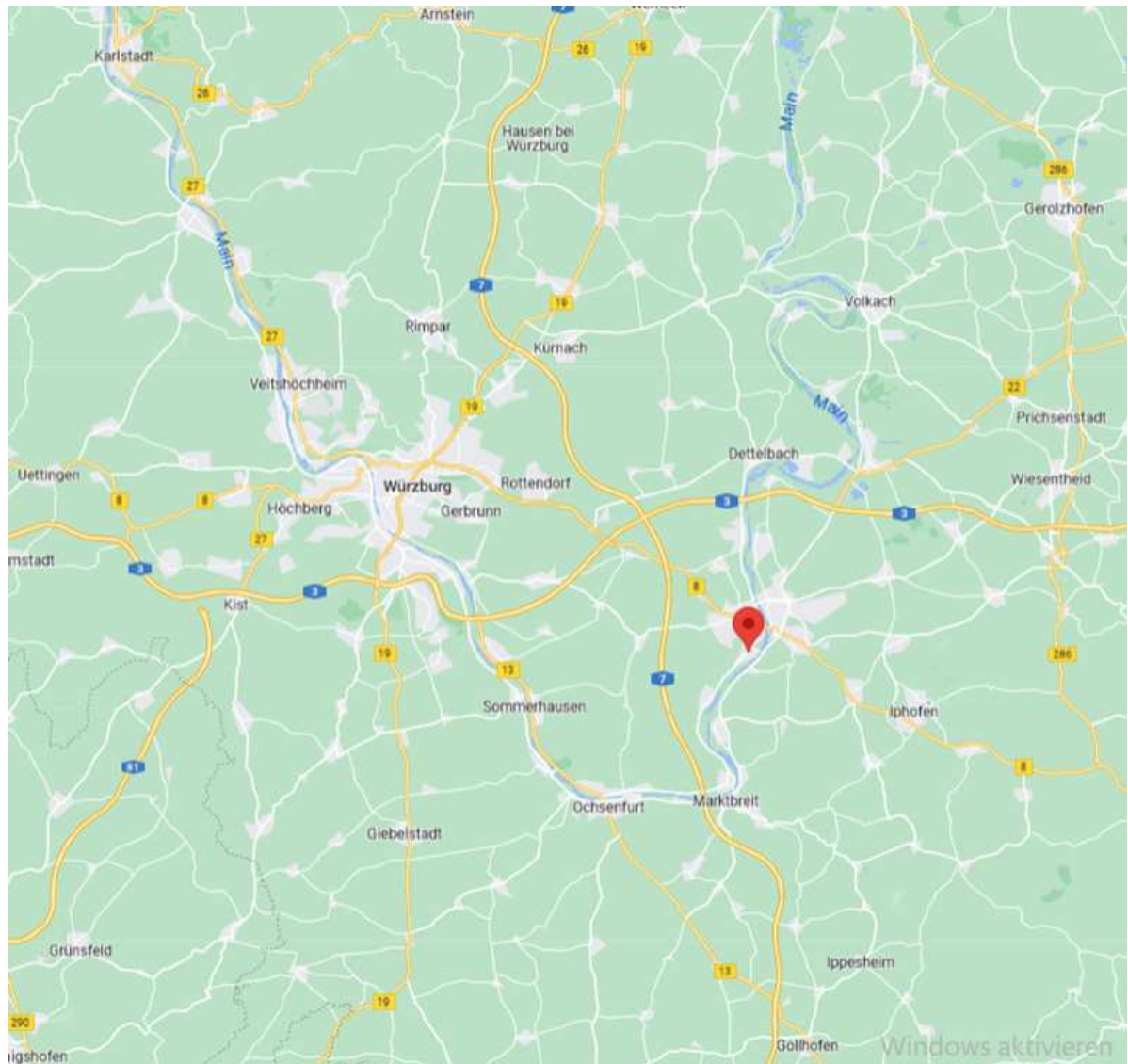
Bebauungsplan

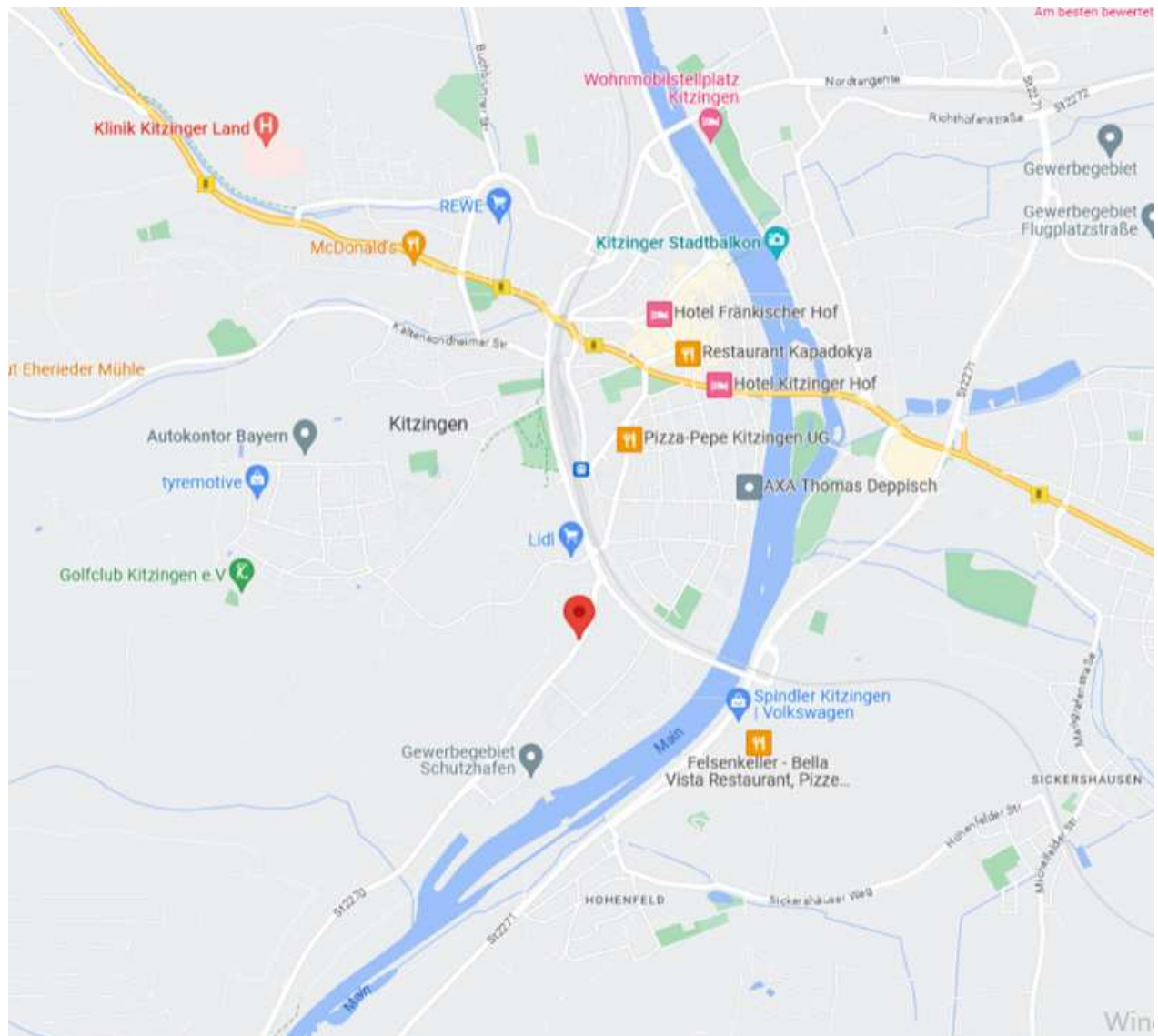
HINWEISE		FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSNUMMERN		
	HÖHENLINIE MIT ANGABE ÜBER NN		
	MÖGLICHE BEBAUUNG		
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG		
	GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE		

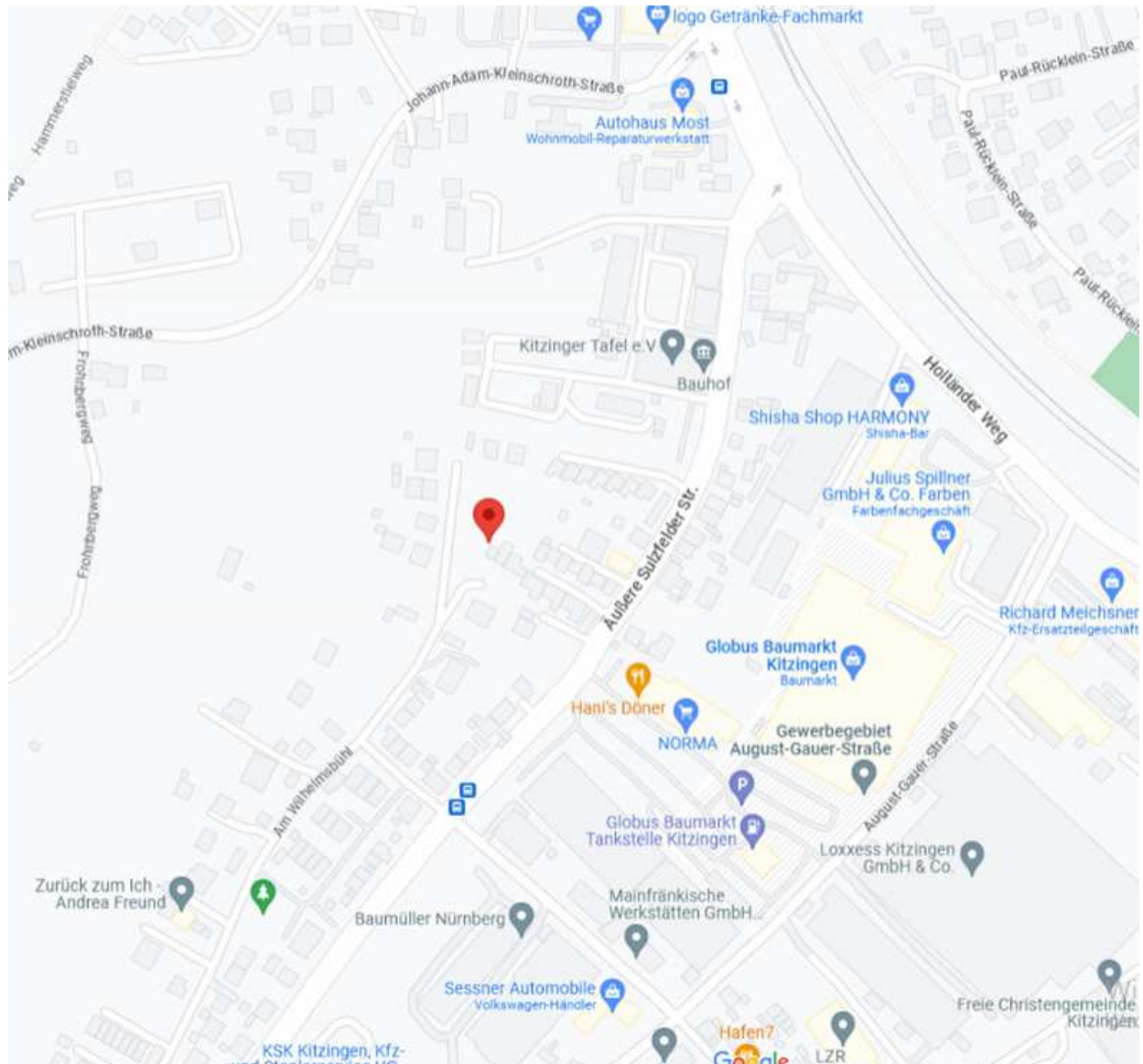
Am 21. Aug. 1997	hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Kitzingen, den 6.4.98	
.....	
Am 21. Aug. 1997	hat der Stadtrat den Bebauungsplanentwurf gebilligt.
Kitzingen, den 6.4.98	
.....	
In der Zeit vom 07.01.1998 bis 10.02.1998	hat der Bebauungsplan mit Festsetzungen und Begründung öffentlich ausgelegen.
Kitzingen, den 6.4.98	
.....	
Am 26.03.1998	hat der Stadtrat den Bebauungsplan und die Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Kitzingen, den 6.4.98	
.....	
Am	hat die Regierung von Unterfranken die Aufstellung des Bebauungsplans im Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB nicht beanstandet.
Kitzingen, den	
.....	
Am	hat durch Bekanntmachung der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB Rechtskraft erlangt.
Kitzingen, den	
.....	

Bebauungsplan

STADT KITZINGEN BEBAUUNGSPLAN AM WILHELMSBÜHL M.: 1:1000  NR. 81 NORD	
AUFGESTELLT AM: 09. Jan. 1997 FASSUNG VOM: 26.03.1997 18.12.1997 16.03.1998	
STADTBAUAMT KITZINGEN SG 61 Stadtplanung SACHBEARBEITER: Lepelmann GEZEICHNET: Weickert  Siegelt	
 Moser Oberbürgermeister	
VERMERK DER REGIERUNG:	
Windows aktivieren RECHTSKRÄFTIG SEIT: 10.4.98	

Makrolage

Mikrolage

Mikrolage

Luftbild

