

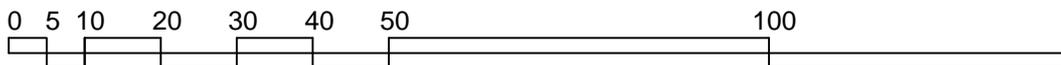


STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
PETER-HENLEIN-STRASSE
GEMARKUNG GARITZ**

1. ÄNDERUNG

M 1 : 1000

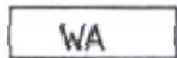


STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 23.07.2013
GEÄNDERT: 05.10.2016
04.10.2017

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS (07.02.2018)

I. Zeichnerische Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



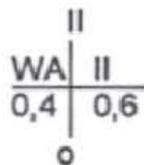
Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des Änderungsbereiches 1. Änderung



Maximal 2 Vollgeschosse, Traufhöhe talseits max. 6,25 m

Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

offene Bauweise

SD 28° - 42° Vorgeschriebene Firstrichtung, Satteldach 28 - 42° DN



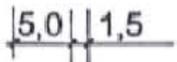
Baugrenze



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Breite der Straßen- und Wegflächen in m



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

FW - b Fußweg beschränkt befahrbar

FW Fußweg



Fläche für Erwerbsgärtnerei



Bepflanzte Lärmschutzwand



Lärmschutzwall



Anbauverbotsgrenze

HINWEISE



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Höhenschichtlinien



Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehendes Grün im Bereich des Marbaches



Vorschlag für die Grundstücksteilung

II. Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Die Traufhöhe darf talseits gemessen ab dem natürlichen Gelände oder dem von der Behörde festgesetzten Gelände max. 6,25 m betragen.
4. Für die zukünftige Bebauung auf den Grundstücken Fl. Nr. 270, 292, 292/1, 292/3 und 292/5 wird festgesetzt, dass die im Schalltechnischen Gutachten festgelegten Höhen für das höchste zu schützende Fenster des Wohngebäudes nicht überschritten werden dürfen.

Flurnummern	Max. Höhe über NN
270	243,00 m
292	248,80 m
292/1	250,00 m
292/3	252,70 m
292/5	252,00 m

Fenster von Schlafräumen im Obergeschoss, welche nach Norden ausgerichtet sind, müssen im eingebauten Zustand ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mind. 32 dB entsprechend der Schallschutzklasse 2 aufweisen.

Lüftungsöffnungen sollen in Richtung Süden, Westen oder Osten ausgerichtet sein.

5. Für alle Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 42° festgesetzt. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
6. Für die Dacheindeckung darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kniestöcke bis 0,5 m Höhe sowie Dachgauben bei einer Dachneigung von mehr als 38° sind zulässig.
7. Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,00 m betragen.
8. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze, die außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, dürfen nicht mit einer dichten Oberfläche (Bitumen, fugenloses Pflaster) hergestellt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m zulässig.
9. Geländeänderungen sind, auch soweit sie unterhalb der in Art. 66 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO genannten Grenzen liegen, genehmigungspflichtig. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
10. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Sockel dürfen max. 0,35 m hoch sein. Die Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
11. Entlang der B 286 sind im Bereich des Schutzstreifens Lärmschutzeinrichtungen gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - zu errichten.
Die als Lärmschutzwall festgesetzte Grünfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
12. Laubbäume und Hecken außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. 2 hochstämmige Obst- oder standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

III. Hinweise

1. Beim Straßenbau könnten seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, um die neue Straßenhöhe an das vorhandene Gelände anzupassen. Alle Einfriedungen sollten daher erst nach dem Straßenbau fertiggestellt werden.
2. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.
3. Grelle Farbanstriche werden grundsätzlich untersagt. Die Farbanstriche sind innerhalb der einzelnen Straßenzüge aufeinander abzustimmen.
4. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 26.03.2018


.....
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 in Bad Kissingen ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 26.03.2018

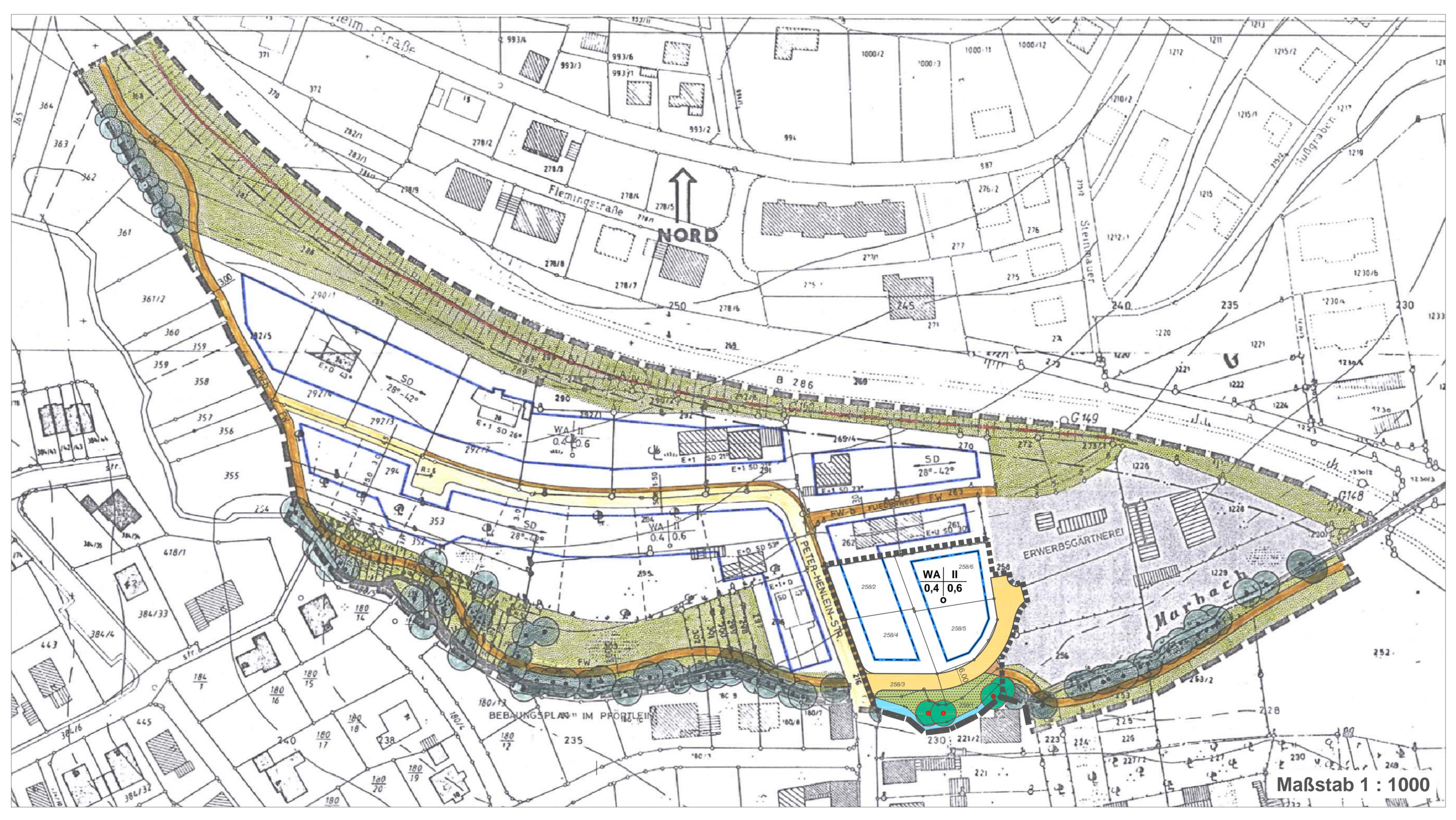

.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 26.03.2018


.....
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 29.03.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



NORD

BEBAUUNGSPLAN IM PROFIL

Maßstab 1 : 1000