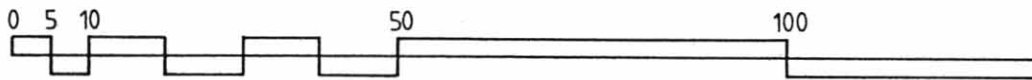


STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HINTER DER KAPELLE“ GEMARKUNG BAD KISSINGEN

2. ÄNDERUNG

M = 1 : 1000



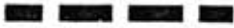
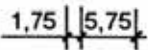
STADTBAUAMT
REF. III - 2

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a representative of the Stadtbauamt.

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 30.09.1997
GEÄNDERT : 09.12.1997
GEÄNDERT : 17.02.1998
GEÄNDERT : 31.03.1998
GEÄNDERT : 26.05.1998

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SO-AW	Sondergebiet für altengerechtes Wohnen gemäß § 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
GÜZ	Grünordnungszahl
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II / III	Hangtyp, talwärts 3, bergwärts 2 Geschosse
	Baugrenze
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
	Breite der Straßen und Gehwegflächen
	Fußweg beschränkt befahrbar
	Parkflächen
	Wendeanlage
	Fläche mit Fahrrecht für Feuerwehr
	Sichtdreiecke
	Tiefgarage
	Abbruch von Gebäuden

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

PFLANZBINDUNGEN

-  Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe (vorzugsweise Spitzahorn, Winterlinde).
-  Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstücksfläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Umformerstation
	Gasdruckregelanlage
	Bestehende Grundstücksgrenzen
230	Höhenlinien
1817	Flurnummern
	F / Fassungsbereich Grenze Wasserschutzgebiet ES / Engere Schutzzone
	Feuerwehr
	Vorschlag für die Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet westlich der Erschließungsstraße mit Fußweg zwischen der Kapellen- und der Kolpingstraße wird entlang der Kapellenstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und weiter im Anschluß an das Mischgebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Das Gebiet östlich der Erschließungsstraße mit Fußweg zwischen der Kapellen- und der Kolpingstraße wird als Sondergebiet für altengerechtes Wohnen gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in diesem Bereich Wohnungen, Wohnheime und dazugehörige Pflegeeinrichtungen für alte Menschen (Personen ab dem 60. Lebensjahr).
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Entlang der Kolpingstraße werden bergseits 2 und talseits 3 Geschosse zugelassen. Im übrigen Bereich werden 4 Geschosse zugelassen, mit Ausnahme der südlichen Bauzeile der viergeschossigen Bebauung, wo bergseits über dem natürlichen Gelände nicht mehr als 3 Geschosse zulässig sind.
Ein Ausbau zu Wohn- bzw. sonstigen Nutzungen oberhalb des letzten Vollgeschosses ist nicht zulässig. Das letzte Vollgeschosß kann wahlweise als Dachgeschosß ausgebildet werden.
4. Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:
bei zwei Geschossen max. 6,25 m
bei drei Geschossen max. 9,0 m
bei vier Geschossen max. 11,50 m (gemessen talseits der Gebäude)

Die Traufhöhen dürfen die Höhe von 238,50 m über NN nicht überschreiten.
Die Höheneinstellung bezieht sich jeweils auf das natürliche bzw. das von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde festgelegte Gelände.

5. Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 20 Grad. Kniestöcke sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern nicht zulässig.
Ausnahme: können steilere Dächer als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer ausgebildet werden, soweit das Dachgeschoß das obere Vollgeschoß ist.
In diesem Fall können Dachgauben (bei mehr als 38 Grad Dachneigung) und Kniestöcke mit einer Höhe bis 0,50 m zugelassen werden.
Für das Gebäude an der Kolpingstraße ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad zulässig. Der Kniestock wird bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Bei einer Dachneigung mit mehr als 38 Grad sind Dachgauben möglich, dabei darf die Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
6. Das gesamte Baugebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zufahrt von der Kapellenstraße erschlossen. Über diese Zufahrt sind sämtliche Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes, das an der Kolpingstraße steht, zu erschließen. Das Gebäude an der Kolpingstraße ist von der Kolpingstraße her zu erschließen. Eine Durchfahrt von der Kapellenstraße zur Kolpingstraße ist nicht möglich.
7. Sämtliche private Stellplätze innerhalb des Baugebietes sind unterirdisch in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Zufahrt zu den einzelnen Tiefgaragen muß über die innere Erschließung des Baugebietes erfolgen.
Je Tiefgarage ist nur eine Zufahrt zulässig.
8. Grelle Farbanstriche sind untersagt. Die Gestaltung der einzelnen Häusergruppen ist aufeinander abzustimmen.
9. Einfriedungen sind nur zur Kapellenstraße und zur Kolpingstraße zulässig. Die Gestaltung der Einfriedungen muß sich an die vorhandenen Einfriedungen im jeweiligen Straßenzug angleichen. Innerhalb des Geländes werden Einfriedungen nicht zugelassen.
10. Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Geländeänderungen und Stützmauern sind genehmigungspflichtig.

Textliche Festsetzungen Grünordnung:

1. Schutz des Bodens

Die anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion zwischenzubegrünen.

2. Erhaltungsgebot

Die planerisch dargestellten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen, während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen und nach Abgängigkeit in adäquater Form zu ersetzen.

3. Pflanzbindung

- 3.1 Bei der Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen sollte auf die standortgerechte Artenzusammensetzung des Platterbsenbuchenwaldes sowie des Schwarzerlen-Uferauwaldes entsprechend der Gehölzliste Ziffer 4 orientiert werden.

Die Pflanzung nicht standortgerechter, buntlaubiger Laubgehölze ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die Pflanzung von Nadelgehölzen.

Im Grenzbereich des Baugebietes zur freien Landschaft sind nur Gehölze der Liste Ziffer 4 zulässig.

Im inneren Bereich der Bebauung sind untergeordnet Ziergehölze gestattet.

3.2 Pflanzendichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916.

Die unten aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Mindestgröße bei Baumpflanzung im privaten Bereich:

H (Hochstamm), 3 x v (verpflanzt), mB (mit Ballen), Stu (Stammumfang) 14 - 16

Mindestgröße bei Baumpflanzung im öffentlichen Bereich:

H, 3 - 4 x v, mB, Stu 20 - 25

3.3 Pflanzbindung ohne Standortbindung

Richtwerte für Baumpflanzung:

Je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

3.4 Pflanzbindung mit Standortvorgabe

Öffentliches Grün:

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze werden großkronige Bäume I. Ordnung gepflanzt.

- 3.5 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Stellplätze etc., hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflastersteine mit Rasenfugen).

- 3.6 Bei erforderlichen Auffüllungen bzw. Trassierungen sind die Böschungsneigungen mind. 1:3 auszuformen, um so ein dem vorhandenen Relief entsprechend weichen Übergang in die freie Landschaft zu erzielen. Die Böschungen sind zur Stabilisierung und zur Sicherung von Wind- und Wassererosion in ihrer gesamten Breite mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

3.7 Nachweis der Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Anpflanzungen sind anhand fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungspläne bzw. Bepflanzungspläne bei der Baueingabe nachzuweisen.

Die Freiflächengestaltungspläne müssen Auskunft geben über:

- den Vegetationsbestand einschl. der Bewertung vor dem Baubeginn,
- die zu pflanzenden Gehölze gemäß der Vorgabe im Bebauungsplan,
- die zu erhaltenden Gehölze und zu beseitigende Vegetation,
- die Art der Freiflächengestaltung einschl. Höhenlage (Stellplätze, Einfahrten, Lagerflächen),
- Zaunführung,
- die extensiven Grünflächen, z.B. Blumenwiese, Landschaftsrasen.

3.8 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Baugebieterschließung, spätestens jedoch 1 Vegetationsperiode danach ausgeführt.

3.9 Erhaltungsgebot/Neupflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4. Liste der standortgerechten Gehölzarten

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

3. Straucharten (unter 10 m Höhe)

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus mahaleb	- Weichsel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cartharticus	- Kreuzdorn
Rosa in Arten	- Wildrosen
Salix in Arten	- Weiden
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Birne, Steinobst.

Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum.

4. Liste für Rarker, Selbstklimmer und Windende Pflanzen

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	- 10 m
Clematis alpina	- Alpenwaldrebe	- 3 m
Clematis montana	- Bergwaldrebe	- 8 m
Clematis tangutica	- Glockenwaldrebe	- 3 m
Clematis vitalba	- Waldrebe	- 8 m
Hedera helix	- Efeu	- 20 m
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	- 7 m
Lonicera henryi	- Immergrünes Geißblatt	- 7 m
Parthenocissus quiquefolia	- Wilder Wein	- 15 m
Parthenocissus tricuspidata		
"Veitchii"	- Selbstklimmer	- 15 m
Rosa arvensis	- Kriechrose	- 3 m
Rubus fruticosus	- Brombeere	- 3 m
Wisteria sinensis	- Blauregen	- 10 m

HINWEISE:

1. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1992 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.
2. Das Baugebiet liegt teilweise innerhalb des Fassungsbereiches und teilweise innerhalb der Engeren Schutzzone des nicht festgesetzten Wasserschutzgebietes Liebeskind.
Aus diesem Grund kann die Lagerung von Öl oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen und dem Betrieb von Ölheizungen sowie dem Aufschluß von Grundwasser nicht zugestimmt werden.
3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg, Residenz 2, 97070 Würzburg nach § 8, Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom15.4...... bis15.5.1998..... in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den16.5.1998.....



.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom23.7.1998..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den24.7.1998.....



.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt 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.

