



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
(STAND 3. ÄNDERUNG  
UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN)  
GEWERBEGEBIET  
ALTE KISSINGER STRASSE  
GEMARKUNG ARNSHAUSEN**

**3. Änderung: Seite 2 - 7  
Grünordnungsplan: Seite 8 - 12**

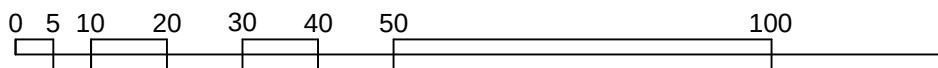


STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBEGEBIET**  
**ALTE KISSINGER STRASSE**  
**GEMARKUNG ARNSHAUSEN**

**3. ÄNDERUNG**

**M 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF. III - 2

BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 17.02.2009  
GEÄNDERT: \_\_\_\_\_

STAND: ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

# FESTSETZUNGEN

## 1. GRENZEN



1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.2. Baugrenze gemäss § 23 BauNVO

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



2.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



2.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorbehaltlich einer positiven Entbehrlichkeitsprüfung durch die Deutsche Bahn AG.

2.3. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2.4. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig

2.3 Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger

- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen unzulässig wären, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| <b>GRZ 0.8</b> | 3.1. Grundflächenzahl max. 0.8             |
| <b>GFZ 2.0</b> | 3.2. Geschossflächenzahl max. 2.0          |
| <b>III</b>     | 3.3. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze |

### 4. DÄCHER

4.1. Als Dachform sind wahlweise Sattel-, Pult- und Scheddächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig. Soweit städtebauliche Gründe es zulassen, können auch Flachdächer zur Ausführung kommen.

4.2. Die Traufhöhe darf max. 9 m betragen.

### 5. GARAGEN UND ZUFAHRTEN

5.1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 6. EINFRIEDUNGEN

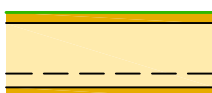
6.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

6.2. Maschendrahtzäune sind straßenseitig zu hinterpflanzen.

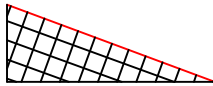
### 7. FARBGEBUNG

7.1. Die Farbgebung des Außenputzes hat im Einvernehmen mit der Stadt Bad Kissingen zu erfolgen.

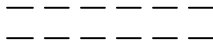
### 8. ERSCHLIESSUNG



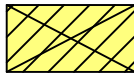
8.1. Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Gehweg, Parkfläche und Strassenbegrenzungslinie



8.2. Sichtdreiecke die von Bewuchs, Bebauung und Ablagerungen über 0,80 m über der Straße frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.



6.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche



8.4. Zu beseitigende Gebäude

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

9.1. An Wohnungen bzw. Wohnhäusern im Gewerbegebiet darf der Immissionsrichtwert (außen) maximal 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nachtzeit betragen. Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragungen sind die Immissionsrichtwerte (innen) von 35 dB (A) am Tag und 25 dB (A) in der Nachtzeit einzuhalten.

## 10. GRÜNORDNUNG

10.1. Mit den Anträgen auf Erteilung der Genehmigung von Einzelvorhaben sind Gestaltungs- und Bepflanzungspläne einzureichen.

10.2. Der Streifen zwischen dem Fußweg entlang der B 286 und der westlichen Baugrenze ist mit einer Sichtschutzhecke zu bepflanzen. Hierzu sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden.

10.3 Abstand und Art der Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe zuzüglich einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

## 11. HINWEISE



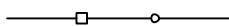
11.1. Vorhandene Hauptgebäude



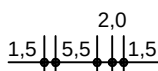
11.2. Vorhandene Nebengebäude



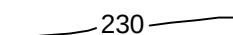
11.3. Trafostation



11.4. Vorhandene Grundstücksgrenzen



11.5. Maßangabe in Meter



11.6. Höhenlinien

1540

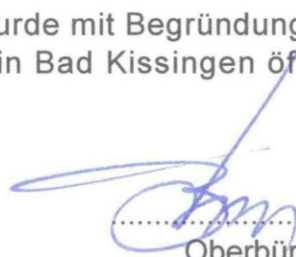
11.7. Flurstücksnummer

## 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

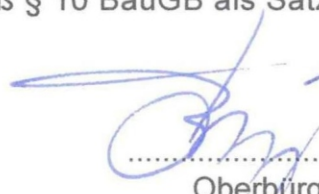
Bad Kissingen, den 17.04.2009



.....  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 27.10.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.10.2009



.....  
Oberbürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.12.2009 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.



NORDEN

BAHNLINIE BAD KISSINGEN - SCHWEINFURT/ GEMÜNDEN

20 KV KABEL U+W  
BEIDERSEITS 1 m SCHUTZ-  
BEREICH

20 KV LEITUNG MIT SCHUTZBEREICH

GE  
III  
GRZ 0.8  
GFZ 2.0

GE  
III  
GRZ 0.8  
GFZ 2.0

GE  
III  
GRZ 0.8  
GFZ 2.0

ALTE KISSINGER STRASSE

GEMEINS. RADFAHR- UND FUSSWEG

B 286

NACH BAD KISSINGEN

NACH ARNSHAUSEN

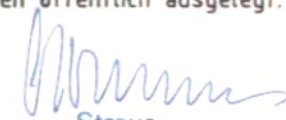
M 1 : 1000



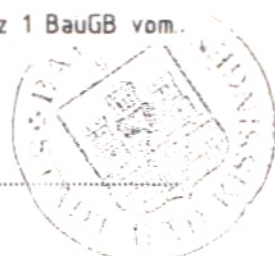
# SICHTVERMERKE

Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 01.08.88 bis 01.09.88 im Rathaus Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 09.01.89

  
Straus

Oberbürgermeister

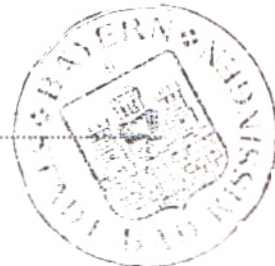


Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.10.88 den Grünordnungsplan gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 09.01.89

  
Straus

Oberbürgermeister



Gehnehmigungsvermerk des Landratsamtes Bad Kissingen

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des LRA Bad Kissingen bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Grünordnungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 und 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Grünordnungsplan gem. § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Bad Kissingen, den

.....  
Oberbürgermeister

## STADT BAD KISSINGEN



# GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan "Alte Kissinger Straße" M1:1000

Verfasser:

Dipl.-Ing. **KLAUS NEISSER**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Ingenieur-Büro für  
Landschafts- und Freiraumplanung  
Boxbergerstr. 13; Tel.: 0971/63610  
97000 BAD KISSINGEN

  
Klaus Neisser

Plannr. 122/2 Datum: 13.06.1988





# PLANZEICHEN

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Alte Kissinger Strasse" / Stadt Bad Kissingen. Er setzt nach BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 i.d.F. vom 24.06.1985 die Behandlung der Grünflächen und verbindliche Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Art. 3 des BayNatschG Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vor.

## 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

### 1.1. BESTANDSSICHERUNG



Baumbestand, der zu erhalten ist



Hecken und Gehölzreihen, die zu erhalten sind

### 1.2. PFLANZGEBOTE



Pflanzgebot für Grossbäume 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung siehe Ziff. 4.3.2.2



Pflanzgebot für Grossbäume 1. Ordnung ohne Standortbindung siehe Ziff. 4.3.2.1.



Landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung siehe Ziff. 4.3.2.1.



Landschaftliche Heckenpflanzung mit etwaiger Standortbindung siehe Ziff. 4.3.2.2.



Pflanzungen mit Standortbindung zur Ergänzung des Heckenbestandes

### 1.2. NUTZUNGSREGELUNG DER GEWERBLICHEN FLACHEN

$GÜZ = 0,2$

Grünflächenzahl, gibt an, wieviel  $m^2$  Fläche je  $m^2$  Grundstücksfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist.

## 2. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (AUSZUGSWEISE)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GE

Gewerbegebiet



Baugrenze

## 3. ZEICHNERISCHER HINWEIS



Unbebaute Fläche

# TEXTTEIL

4.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

4.1.

### SCHUTZ DES BODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Weiterverwendung zu sichern.

4.2.

### BESTANDSSICHERUNG

Die vorhandenen Gehölze, die der weiteren Bebauung nicht zum Opfer fallen, sind zu erhalten und während der Baumassnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

4.3.

### PFLANZGEBOTE

4.3.1.

#### PFLANZENAUSWAHL

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Platterbsen-Buchenwaldes zu erfolgen (entsprechend Artenliste Ziff. 5)

4.3.2.

#### PFLANZDICHTEN UND QUALITÄT

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

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Grössen sind Mindestangaben

Heckenpflanzungen (Mindestbreite 100 m<sup>2</sup>)

2 Grossgehölze, 3xv. STU 12-14, Höhe 250-300cm

6 Heister, 2xv. Höhe 175-200cm

90 Leichte Sträucher, 1xv. Höhe 40-70cm

Baumpflanzungen:

Hochstamm 3xv. STU 18-25cm bzw. 3xv. STU 20-25cm

4.3.2.1.

#### GEHÖLZPFLANZUNGEN OHNE STANDORTBINDUNG

Richtwert für Baumpflanzungen: Auf ca. 2500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 3 Grossbäume

1. Ordnung anzupflanzen. Gegen den öffentlichen Strassenraum sind die Grundstücke mit mindestens 3m breiten Strauchhecken abzapflanzen. Der Standort innerhalb der privaten Grünfläche ist freibleibend.

4.3.2.2.

#### GEHÖLZPFLANZUNG MIT ETWAIGER STANDORTBINDUNG

Zur freien Landschaft hin sind die Grundstücke mit mindestens 5m breiten landschaftlichen Hecken abzapflanzen, bzw. der vorhandene Heckenbestand zu ergänzen.

Der Standort dieser Hecken ist bindend. Pflanzenmassierung analog Ziff. 4.3.2.

4.4.

### HINWEIS UND PFLEGE DER PFLANZUNGEN

4.4.1.

#### VOLLZUGSFRIST

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

4.4.2.

#### ERHALTUNGSGEBOT

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

4.5.

#### DER GRÜNORDNERISCHE BEGLEITTEXT (BEGRÜNDUNG)

ist Bestandteil dieses Grünordnungsplanes

4.6.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind anhand landschaftspflegerischer Begleitpläne (Gestaltungs- und Bepflanzungspläne) bei der Baueingabe nachzuweisen.



# GEHÖLZARTENLISTE

5.

## STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTENLISTE

### 1. BAUMARTEN 1. ORDNUNG (über 20m Höhe)

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn  |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche   |
| Fraxinus excelsior  | - Esche      |
| Quercus robur       | - Stieleiche |

### 2. BAUMARTEN 2. ORDNUNG (bis 20m Höhe)

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn |
| Sorbus aucuparia | - Elsbeere  |

### 3. STRAUCHARTEN (niedere Arten unter 10m Höhe)

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea     | - Hartriegel                |
| Corylus avellana     | - Hasel                     |
| Crataegus monogyna   | - Eingriffeliger Weissdorn  |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigriffeliger Weissdorn |
| Euonymus europaeus   | - Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare    | - Rainweide                 |
| Lonicera xylosteum   | - Heckenkirsche             |
| Rhamnus frangula     | - Faulbaum                  |

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume (z.B. Kirsche, Apfel, Birne, Walnuss) zulässig.

Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Grossbaum. Die Walnuss (Juglans regia) gilt als Grossbaum 1. Ordnung.

Es wird zur Anpflanzung hochstämmiger Obstgehölze geraten.

**Gemäß § 11 BauGB mit RB**

vom 10. April 1989

Nr. 420 - 4622.73 - 7/89

~~eine~~ / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 10. April 1989

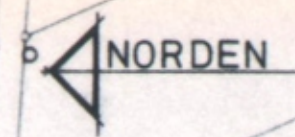
Regierung von Unterfranken

I.A.

*Spannschütz*







BAHNLINIE BAD KISSINGEN - SCHWEINFURT/ GEMÜNDEN

ALTE KISSINGER STRASSE

NACH ARNSHAUSEN

NACH BAD KISSINGEN

B 286

GE  
III  
GRZ 0.8  
GFZ 2.0

GE  
III  
GRZ 0.8  
GFZ 2.0

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

GÜZ - 0,2

230

220

210

220