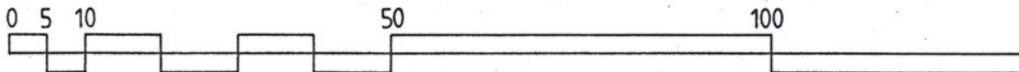


STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERER WEG" STADTTEIL WINKELS

M = 1 : 1000



STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 18.05.1994

GEÄNDERT : 04.02.1997

08.04.1997

07.07.1997

16.09.1997

17.03.1998

Rein

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 17.07.1998

Nr. 420-4622.13-2/97

~~unter Auflagen~~ keine Verletzung

von Rechtsvorschriften geltend

gemacht.

Würzburg, den 17.07.

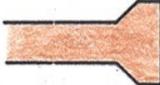
Regierung von Unterfranken

L.A.

[Handwritten signature]



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO												
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes												
I/II	Hangtyp, talseits 2 und bergseits 1 Geschoß												
<table border="1" data-bbox="261 405 440 506"> <tr> <td>WA</td> <td>I/II</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">o</td> </tr> </table>	WA	I/II	0,4	0,6	o		<table border="1" data-bbox="544 405 1286 506"> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> <td>Zahl der Geschosse</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschoßflächenzahl</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">offene Bauweise</td> </tr> </table>	Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Geschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	offene Bauweise	
WA	I/II												
0,4	0,6												
o													
Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Geschosse												
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl												
offene Bauweise													
	Baugrenze												
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen und Straßenbegrenzungslinie												
	Verkehrsberuhigter Bereich mit Park- und Pflanzstreifen und Straßenbegrenzungslinie												
<table border="1" data-bbox="261 824 440 864"> <tr> <td>1,5</td> <td>6,0</td> <td>1,5</td> </tr> </table>	1,5	6,0	1,5	Breite der Straßen und Gehwegflächen									
1,5	6,0	1,5											
	Wendeanlage												
	Anwandweg												
GA	Garagen												

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

	<u>Erhaltungsgebote</u>
	vorhandene Bäume (Obstbäume) die erhalten werden
	vorhandener Baum- und Strauchbestand der erhalten wird
	<u>Pflanzbindungen</u>
	Großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
	Standortgerechte Baum- und Strauchhecken mit Standort- und Stückzahlvorgabe
	Hecken mit Standort- und Stückzahlvorgabe
	Kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung oder Obsthochstämme nach freier Standortwahl, jedoch mit Stückzahlvorgabe
	Private Strauchpflanzungen mit Pflanzbindung für heimische Gehölze ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Höhenlinie
	Flurnummer
	Vorschlag für die Grundstücksteilung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG

1. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Es sind maximal drei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
3. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe definiert. Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen oder von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Die maximale Wandhöhe beträgt bergseits 4,00 m.
5. Für sämtliche Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 42 Grad zugelassen.

Ausgebaute Dachgeschosse, welche Vollgeschosse sind, werden bei der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitgewertet. Bei der Ermittlung der GFZ sind diese Geschosse jedoch mitanzurechnen.

Eine andere Dachform kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

6. Die Dachflächen sind mit Ziegel bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Außenseite der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Dachsparren. Dachgauben sind bei Dächern ab 38 Grad zulässig. Die Gesamtlänge darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gaube vom Ortgang muß mindestens 2,50 m und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen. Der senkrechte Abstand zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei Schleppegauben) und dem First des Hauptdaches muß mindestens 1,00 m betragen.
7. Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen, so daß sich die Gebäude harmonisch in die prägende Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Bei Vorlage eines Farbkonzeptes können auch andere Farbgestaltungen genehmigt werden.
8. Für jedes Grundstück ist nur eine einzige Zufahrt mit einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke, die mit mehr als einer Grundstücksgrenze an einer Straße anliegen. Die Zufahrt soll an einer seitlichen Grundstücksgrenze anliegen.
9. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen oder an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle anzuordnen. Sie sollen mit dem Hauptgebäude verbunden sein oder an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der Abstand der Garageneinfahrt von der anliegenden Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.

Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Dachform und -neigung der Garagen sollen dem Hauptgebäude angeglichen sein, aber eine niedrigere Firsthöhe aufweisen. Garagen mit Flachdächern sind zulässig.

Stellplätze sind so anzuordnen, daß möglichst wenig Fläche befestigt werden muß und die Gestaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen innerhalb der Baufluchten zwischen den Gebäuden und der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Soweit andere Lösungen nicht möglich sind, können ausnahmsweise Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden. Sie sind so anzuordnen, daß sie zur Straße noch ausreichend eingegrünt sind (mind.

1,50 m breiter Heckenstreifen) und von der Grundstückszufahrt angefahren werden können (keine senkrechte Zufahrbarkeit von der Straße). Stellplätze sind - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Alternativ kann das Oberflächenwasser bei versiegelten Flächen breitflächig in Grünflächen abgeleitet werden.

10. Die straßenseitigen Einfriedungen sind in Form von Holzzäunen bis maximal 1,00 m über Gehwegoberkante zulässig. Die Sockel dürfen maximal 0,35 m hoch sein. Die Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen.

Im Bereich der Stichstraße sind die Vorgärten von Einfriedungen freizuhalten. Die Einfriedungen sind bis zur Hauskante zurückzusetzen.

Maschendrahtzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

11. Geländeänderungen sind, auch soweit sie innerhalb der in Art. 69 Abs. 2 Ziffer 2 BayBO genannten Grenzen liegen, genehmigungspflichtig. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Der anstehende Oberboden wird insgesamt zur Wiederverwendung gesichert (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen wird der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenbegrünt.
2. Die festgesetzten Baum- und Strauchbestände werden erhalten, gepflegt und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigungen geschützt. Bei Abgängigkeit wird gleichwertig nachgepflanzt.
3. Unvermeidbare Beeinträchtigung oder unvermeidbarer Verlust des Gehölzbestandes wird adäquat im Sinne des Art. 6 a BayNatSchG ausgeglichen. Ausgeglichen ist in der Regel ein Gehölzverlust durch Neupflanzungen vergleichbarer Gehölzstrukturen in mehrfacher Stückzahl.
4. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzung erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes und des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, siehe Gehölzartenliste Anhang III der Begründung zum Bebauungsplan. Fremdländische und landschaftsuntypische Bäume, Zier- und Nadelgehölze sind nur untergeordnet und in geringer Zahl im inneren Gartenbereich zulässig (keine Blautannen, Zedern, Thujen etc.).
5. Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung Typ I (Richtwert für 100 m²)

- 6 Heister (1. oder 2. Ordnung), 2xv, Höhe 200-250 cm
oder Hochstämme, 2xv, Stu 12-14 cm
- 14 Heister (2. Ordnung), 2xv, Höhe 175-200 cm
- 80 leichte Sträucher, 2 Tr, Höhe 70-90 cm

Mindestgrößen für Baumpflanzungen im öffentlichen Grün

- Baumpflanzung 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
- Baumpflanzung 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 18-20 cm

Mindestgrößen für Pflanzungen im Privaten Grün

- Baumpflanzung 1. Ordnung: Hochstamm, 2xv, oB, STU 12-14 cm
- Baumpflanzung 2. Ordnung: Heister, 2xv, 175-200 cm Höhe oder Hochstamm, 2xv, STU 10 -12
- Strauchpflanzungen: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Größe für Obstgehölze

Hochstamm, 2xv, Stammumfang (STU) 8-10 cm.

6. Auf dem privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, wobei auch standortheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß Gehölzliste verwendet werden können. Auf dem Grundstück vorhandene und zu erhaltende Gehölze werden auf die Pflanzbindung angerechnet.

Auf den vier Anliegergrundstücken am Wendehammer ist jeweils ein Hochstamm zu pflanzen. Als Pflanzbindung gemäß Plansignatur wird folgende Bepflanzung festgesetzt:

Sorbus aria, Mehlbeere
Hochstamm, 3 x v, mB, Stammumfang (STU) 18-20 cm

Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus, ist als Grünfläche zu unterhalten und auf einem Flächenanteil von mindestens 20% mit Strauchgruppen zu bepflanzen.

Auf den privaten Freiflächen im Vorgartenbereich wird in Zuordnung zu den Gargenzufahrten und Stellplätzen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum gepflanzt.

Entlang der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 106 ist eine 2-reihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Nach außen sind standortheimische Sträucher zu pflanzen. Zur Gartenseite können auch Ziergehölze verwendet werden. Als Pflanzdichte ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

7. Entlang des Oberen Weges werden vier Großbäume 1. Ordnung angepflanzt. Die Breite der Pflanzflächen beträgt 2 m. Der Unterwuchs besteht aus bodendeckenden Gehölzen oder Stauden. Die Parkbuchten werden mit Rasenfugenpflaster befestigt.
8. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes entsteht ein sieben Meter breiter Grünstreifen mit 5-reihiger Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema Typ I. Die Hecke schafft einen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft.

Als Pflanzenauswahl wird die Liste der standortgerechten Gehölzarten vorgegeben. Die Gehölze sind in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen. Als Pflanzdichte ist je m² mindestens ein Strauch vorzusehen.

Die Bestockung entlang des Holzweges südlich der Straße „Oberer Weg“ wird durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB gesichert.

9. Der Standort der vorgeschriebenen Einzelbäume und die Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung bestehender Gehölzstrukturen im privaten Bereich sind bei der Baueingabe nachzuweisen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünzüge und Verkehrsbegleitgrün sind nach fachlichen Freilächengestaltungsplänen durchzuführen.

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

Nach Fertigstellung der Baugebietserschließung sind die öffentlichen Anpflanzungen und Ersatzmaßnahmen zum nächstmöglichen Pflanztermin durchzuführen.

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

IV. 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. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

Das Ableiten von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Bei Bedarf sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

3. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone III des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..6.4..... bis ..6.5.1998 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den ..7.5.1998.....



Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..25.5.1998 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den ..26.5.1998.....



Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am ..10.8.1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 und 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

