

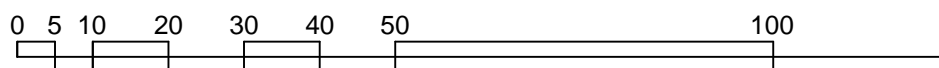


STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEPARK
BAD KISSINGEN SÜD
GEMARKUNG ARNSHAUSEN**

5. ÄNDERUNG

M 1 : 1000




STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 18.06.2013
GEÄNDERT: 24.09.2013

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

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 (GE/b) gemäss § 8 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen gemäss § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
Nicht zulässig sind die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen
Ebenfalls unzulässig sind lebensmitteverarbeitende Betriebe.



2.2. Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb (AAKS) gemäss § 9 Abs. 14 BauGB



2.2. Erweiterungsfläche AAKS

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

0,8

3.1. Grundflächenzahl max. 0,8

1,6

3.2. Geschossflächenzahl max. 1,6

GÜZ 0,2

3.3. Grünflächenzahl

Die Grünflächenzahl GÜZ 0,2 gibt an, daß 20 % der privaten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche auszubilden sind (keine Versiegelung).

o

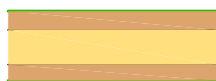
3.4. offene Bauweise

II / III

3.5. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hangseitig max. 2 Geschosse, max. 7,00 Wandhöhe talseitig max. 3 Geschosse, max. 11,00 Wandhöhe.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Die Geländeoberfläche wird festgelegt über eine Nivellierung des Geländes auf die künftigen Straßenhöhen

4. ERSCHLIESSUNG



4.1. Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Gehweg, Parkflächen und Strassenbegrenzungslinie



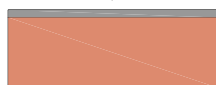
4.2. nicht öffentl. Verkehrsfläche bzw. Anwandweg



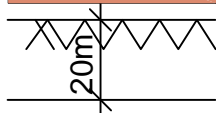
4.3. Fuss- und Radwege



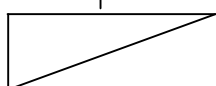
4.3. Gehwege



4.4. Aufstellfläche Feuerwehr



4.5. von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen, Breite: 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand (B286)



4.6. Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen und Ablagerungen etc. über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Straße, freizuhalten sind. Einzelne Hochstämme und durchsichtige Einfriedungen sind zugelassen.

5. GESTALT DER GEBÄUDE

Für die Gebäude sind gedeckte, wenig auffallende Fassadenfarben zulässig. Sollte von diesem Farbkonzept abgewichen werden, ist im Zuge der Baugenehmigung eine detaillierte farbliche Vorlage über das zu genehmigende Farbkonzept einzureichen. Die Stadt entscheidet über deren Zulässigkeit.

6. DACHFORM UND -NEIGUNG

6.1. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 30°.

6.2. Dachbegrünung: Bei einer geplanten Dachneigung von 0 - 20° wird empfohlen, eine Dachbegrünung zu erstellen. Sie kann sowohl intensiv als auch extensiv ausgebildet werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratauflage von 7 cm einzuhalten.

Der Anteil der Dachbegrünung kann in die geforderte Grünflächenzahl mit 70 % eingerechnet werden.

7. VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MAßNAHMEN

7.1. Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc., hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc., auszurichten.

7.2. Mulden für Wasserabführung und Versickerung

Die Grundstücke, aus bzw. an welchen Versickerungsgräben fest- gesetzt sind, müssen ihr Dachwasser in die Versickerungsgräben leiten.

7.3. Wird im Rahmen der Eingabeplanung die Nutzung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen, kann auf die festgesetzten Versickerungsgräben verzichtet werden. Die befestigten, stärker befahrenen Verkehrsflächen dürfen nicht an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden.

7.4. Oberflächenwasser, das von den angrenzenden Grundstücken auf die überplanten Bauflächen fließt, ist vom jeweiligen Besitzer der Baugrundstücke den Versickerungsmulden zuzuleiten bzw. auf ihren Grund breitflächig zu versickern.

8. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Mindestgröße beträgt 2.000 m².

9. BODENMODELLIERUNGEN

9.1. Geländebewegungen sind der vorgegebenen Topographie weitgehend anzugleichen.

Höhenunterschiede zwischen festgesetzten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind durch die Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen durch zu errichtende Böschungen auszugleichen. Geländeänderungen sind bis zu 2,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 angelegt werden und sind in Ihren Übergängen (Böschungskrone und Böschungfuß) weich auszuformen.

9.2. Stützmauern sind nur im südlichen Bereich des Gewerbegebietes erlaubt.

9.3. Der anstehende Boden ist insgesamt zur Weiterverwendung zu sichern.

10. EINFRIEDUNGEN

10.1. Zaunhöhe bis maximal 2,00 m. Sichtdreiecke an Eckgrundstücken sind zu beachten (max. 0,80 m Zaunhöhe).

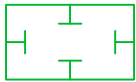
10.2. Folgende Einfriedungen sind straßenseitig zulässig:

- Maschendraht-, Metall-, Holzzäune
- " Laubstrauchhecken "

10.3. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig, soweit sie nicht stützende Funktionen übernehmen.

Sockel sind nur mit geländestützender Funktion zulässig.

11. GRÜNORDNUNG

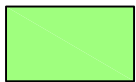


11.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2, Ziffer 10 BauGB

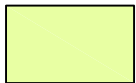
- Sichtschutz und landschaftliche Einbindung durch Anpflanzung von Feldgehölzen
- Anlage von extensiv genutzten Wiesenflächen
- Geländeprofilierung mit Erdwall



11.2. Auewiesen



11.3. Öffentliche Grünflächen nach § 5 Abs. 2, Ziffer 5 und Abs. 4 / § 9 Abs. 1, Ziffer 15 und Abs. 6 BauGB



11.4. Private Grünflächen nach § 9 (1) 25b und (6) BauGB

Die privaten Grünflächen sind als reine Vegetationsflächen auszubilden; Zufahrten zum Grundstück sind möglich. Der straßenbegleitende Grünstreifen mit Baumzeile sowie der Grünstreifen zur randlichen Eingrünung weisen eine Breite von mind. 5 m auf. Zur randlichen Eingrünung sind lt. Planvorgabe Baum- und Strauchhecken zu pflanzen



11.5. Baumbestand, der zu erhalten ist



11.6. Baumbestand, der zu versetzen ist



11.7. Baum ohne Standortbindung, Mindestgröße H / Stb 3xv, STU 12-14

Artenauswahl siehe Gehölzartenliste im Anhang der Begründung (2 Obstbäume gelten als 1 Großbaum)



11.8. Baum I.Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Mindestgröße H / 4xv, STU 18-20

Artenauswahl lt. Kennzeichnung:

AP Acer platanoides - Spitzahorn

FE Fraxinus excelsior - Esche

TC Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzbindungen mit Standortvorgabe auf privater Fläche:

Entlang der Haupteinfriedungsstraße ist eine durchgehende Reihe mit hochstämmigen Laubbäumen anzulegen. Die Artenauswahl wird vorgegeben.

Pflanzbindungen mit Standortvorgabe auf öffentlicher Fläche:

Im Bereich der Parkflächen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Die Artenauswahl wird vorgegeben. Je Großbaum ist ein offenporiger Wurzelraum von mind. 10 m² sicherzustellen.



11.9. Baum II.Ordnung

Für die Randeingrünung nach Süden sind Obst- Hochstämme zu pflanzen.

Obstbaum: H 2xv, STU 8-10, Güteklasse A

Artenauswahl siehe Gehölzartenliste im Anhang der Begründung

Die Fläche liegt in der Naturpark-Schutzzone.

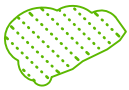


11.10. Strauch- und Baumhecken sowie Gebüschgruppen mit etwaiger Standortbindung, Massierung nach Planeintrag (hier z.B. dreizeilig), Bindung nach Arten

Mindestgröße: Hei 2xv, 150-200 / Str 2xv, 60-100

Die inneren Grundstücksgrenzen sind zu ca. 60 % mit einer mind. 2-zeiligen Laubhecke zu begrünen, eine Abweichung von den gesetzlichen Grenzabständen für Pflanzungen ist zulässig.

Einfriedungen sind mit Sträuchern vor- oder zu hinterpflanzen, insbesondere in Angrenzung zum öffentlichen Straßenraum, zu öffentlichen Wegen und Grünflächen.



11.11. Gehölz- und Waldflächen, die im Grundzug zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen oder gleichwertig zu ersetzen sind



11.12. Gehölzpflanzung auf Böschungen und sonstigen Straßen- nebenflächen



11.13. Entwicklung von Magerwiesen



11.14. Entwicklung von Feuchtwiesen

11.15. Die Entwicklung von Mager- und Feuchtwiesen ist entsprechend den Standortverhältnissen auf öffentlichen Grünflächen zu fördern durch:

- Bodenformung ohne Oberbodenandeckung
- Zulassen spontaner Vegetation (keine Ansaat von dichtem Rasen)
- Pflege durch Mahd ca. 2 x jährlich einschl. Mähgutentfernung



11.16. Graben mit periodischer Wasserführung

11.17. Pflanzflächen sind durch fachgerechte Bodenvorbereitung so herzustellen, dass die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen optimale Wachstumsbedingungen vorfinden.

11.18. Die bei den Pflanzgeboten festgesetzten Größen- und Mengenangaben zu den Gehölzen sind Mindestforderungen.

11.19. Begrünungsmaßnahmen für Gebäudefassaden

Ungegliederte Gebäudefassaden ab 30 m² Fläche sind zu begrünen. Rankende, klimmende oder windende Pflanzen sind sach- und fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen (Artenauswahl gem. Gehölzartenliste im Anhang der Begründung).

Je Pflanze ist dabei ein unversiegelter Wurzelraum von mind. 0,5 m² notwendig. Zur optimal flächendeckenden Wandbegrünung sind Kletterhilfen bereitzustellen.

11.20. Die festgesetzten Pflanzenarten beziehen sich auf die Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation und alteingebürgerter Kulturarten. Fremdländisch wirkende Nadelgehölze wie z.B. Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.

Für die als Planzeichen unter 11.7. bis 11.10. festgesetzten Gehölze gilt die Artenliste im Anhang der Begründung.

11.21. Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen zu vollziehen und nachzuweisen.

11.22. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

11.23. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Im Freiflächengestaltungsplan müssen enthalten sein:

- der Nachweis über die Art, die Menge und die Qualität der zu pflanzenden Gehölze gemäß Grünordnungsplanung
- die Darstellung der Einfriedung
- die Darstellung der Erschließung, der Park- und Stellflächen sowie der Lagerflächen (Beläge)
- die Vegetationsflächen mit Nachweis bzw. Einhaltung der Grünflächenzahl GÜZ

12. SONSTIGE MAßNAHMEN

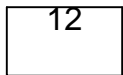


12.1. Einbringen von Lesesteinhaufen



12.2. Anlage von Holzhaufen

13. HINWEISE



13.1. Vorhandene Wohngebäude



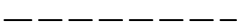
13.2. Vorhandene Nebengebäude



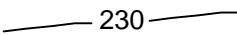
13.3. Vorhandene Trafostation



13.4. Vorhandene Grundstücksgrenzen



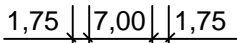
13.5. Vorschlag für die Grundstücksteilung



13.6. Höhenlinien

1540

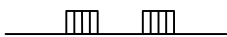
13.7. Flurnummer



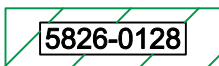
13.8. Massangabe in Meter



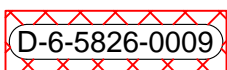
13.9. Aufschüttung



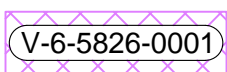
13.10. Naturparkgrenze Landschaftsschutzgebiet " Bayerische Rhön"



13.11. Biotopflächen mit Nummer der Bayer. Biotopkartierung



13.12. Bodendenkmal
Freilandstation des Paläolithikums und Siedlung des Neolithikums



13.13. Verdachtsfläche
Vor- und frühgeschichtliche Siedlungen



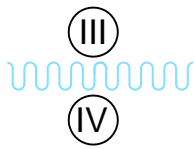
13.14. Überschwemmungsgrenze der Fränkischen Saale

o 195.63

13.15. Höhen bezogen auf NN



13.16. Abbiegespur



13.17. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone III und IV des mit Entschliessung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches der staatlichen Heilquellen.

13.18. Es wird empfohlen, das Regenwasser von Hausdächern für die Bewässerung der Grünanlagen in Zisternen zu sammeln.

13.19. Die Kläranlage wird bei Bedarf der zusätzlichen Emissionsminderung entsprechend nachgerüstet.

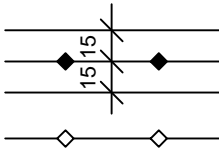
14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

14.1. 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.

14.2. Leistungstrassen der Überlandwerk Unterfranken AG und STADTWERKE BAD KISSINGEN GmbH:

Bauwerke im Bereich der Schutzzone der 20-kV-Leitungen sind nach den Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich von Hochspannungsleitungen der Überlandwerk Unterfranken AG und der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH zu planen.

Zu allen Bauvorhaben innerhalb der angegebenen Schutzzone ist unter Vorlage des Bauplanes die Zustimmung gemäß Art. 71.1 BayBO von der Bayernwerk AG und der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH einzuholen.



Hochspannungsleitung mit Angaben zur beidseitigen Anbauverbotszone

20KV Erdverkabelungen

13.4. Tiefbauplanung

Die notwendigen Maßnahmen wie Straßen mit Einschnitten, Dämme, Böschungen Auffüllungen, Drainageverlegungen, Gräben und Retentionsräume, Abbiegespuren der Kanal, Versorgungsleitungen usw. werden entsprechend der Tiefbauplanung angelegt. Geplante Kanaltiefen sind aus der Tiefbauplanung zu ersehen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

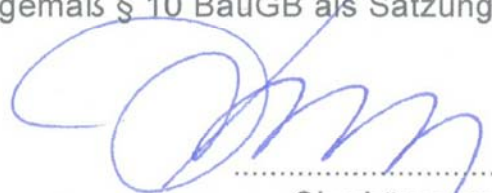
Bad Kissingen, den 09.08.2013



.....
Oberbürgermeister

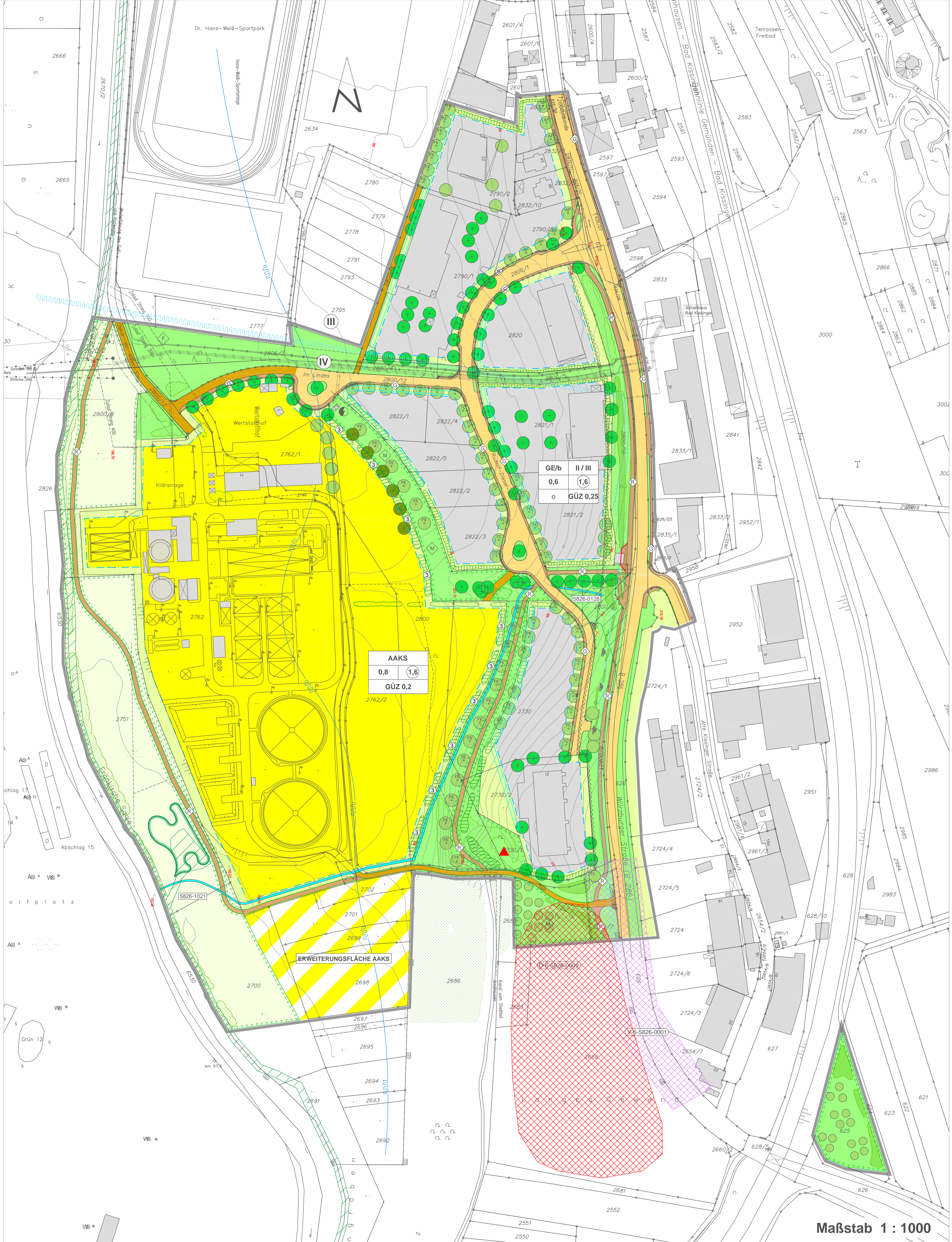
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 24.09.2013 die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 25.09.2013



.....
Oberbürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.10.2013 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.



AAKS	
0,8	1,6
GÜZ 0,2	

GE/b		II / III	
0,6		1,6	
o		GÜZ 0,25	

ERWEITERUNGSFLÄCHE AAKS

D-6-6826-0009

K-6-5826-0001