

**Gestaltungssatzung
für die Stadt Bad Kissingen
vom 09. April 2003**

Beschluß des Stadtrates: 09. April 2003
Bekanntmachung: 19. April 2003
(KGAMBI. Nr. 91)

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 sowie Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Bad Kissingen zur Erhaltung und zur Gestaltung des Ortsbildes folgende Gestaltungssatzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gebiet der Großen Kreisstadt Bad Kissingen.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Abweichendes bestimmt ist. Von der Satzung unberührt bleiben auch die Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

**§ 2
Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in die prägende Bebauung der näheren Umgebung harmonisch einfügen. Dabei können auch Sonderlösungen mit Elementen zeitgenössischer Architektur verwirklicht werden, wenn sie auf die umgebende Bebauung abgestimmt sind.

§ 3

Gestaltung von Dächern

- (1) Für sämtliche geneigte Dächer (Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer, Pultdächer usw.) wird eine Kniestockhöhe von maximal 50 cm zugelassen. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Außenkante der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Roh-Fußbodens bis zur Unterkante der Dachsparren.
- (2) Dachgauben sind zulässig, wenn
 - a) die Dachneigung mindestens 38 Grad beträgt,
 - b) sie sich über nicht mehr als 1/3 der Dachlänge erstrecken,
 - c) der Abstand der Gaube vom Ortgang mindestens 1,50 m, der Abstand von Gauben untereinander mindestens 1,00 m beträgt und
 - d) zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei Schleppegauben) und dem First des Hauptdaches ein senkrechter Abstand von mindestens 0,50 m besteht.

§ 4

Zufahrten, Stellplätze und Garagen

- (1) Für jedes Grundstück ist nur eine einzige Zufahrt mit einer Breite von bis zu 7,50 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.
- (2) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Sie sollen innerhalb der Baufluchten zwischen den Gebäuden und der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Der Vorgartenbereich ist freizuhalten. Stellplätze sollen entsiegelt gestaltet werden (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Bei einem Bedarf von mehr als fünf Stellplätzen sollen die Stellplätze unterirdisch untergebracht werden.
- (3) Garagen sollen mit dem Hauptgebäude verbunden sein oder an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden; letzteres gilt nicht für Tiefgaragen. Dachform und -neigung der Garagen sollen dem Hauptgebäude angeglichen sein, aber eine niedrigere Firsthöhe haben. Garagen mit Flachdächern sind im allgemeinen zulässig.

§ 5 Grünordnung

Die Bepflanzung von Vorgärten, Hofbereichen und Gärten soll mit heimischen Baum- und Straucharten, vorrangig Laubgehölze, erfolgen. Soweit auf dem Grundstück Pflanzflächen nicht vorhanden sind, soll eine Verbesserung durch Begrünung von Fassaden und Dächern erreicht werden.

§ 6 Abweichungen

- (1) Abweichend von § 3 Abs. 1 kann bei Satteldächern eine Kniestockhöhe von bis zu 1,00 m zugelassen werden, wenn aufgrund der geringen Gebäudetiefe ansonsten eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich wäre.
- (2) Dachgauben können abweichend von § 3 Abs. 2 zugelassen werden
 - a) bei Dächern ab 38 Grad Dachneigung, wenn sie die in § 3 Abs. 2 Buchst. b - d genannten Kriterien zwar nicht einhalten, sich aber unauffällig sowie städtebaulich und gestalterisch verträglich in die Dachfläche einfügen;
 - b) bei Dächern von 35 bis 37 Grad Dachneigung, wenn sie die in § 3 Abs. 2 Buchst. b und c genannten Kriterien einhalten und sich unauffällig sowie städtebaulich und gestalterisch verträglich in die Dachfläche einfügen;
 - c) bei Dächern von 30 bis 34 Grad, wenn eine unbillige Härte vorliegt, die aus bestehenden baulichen Gegebenheiten resultiert und die in § 3 Abs. 2 Buchst. b und c genannten Kriterien eingehalten sind.
- (3) Abweichend von § 4 Abs. 1 kann eine zweite Grundstückszufahrt zugelassen werden, wenn das Baugrundstück an der Straße eine Länge von mehr als 20 m hat. Die zweite Zufahrt soll nicht breiter als 4,00 m sein.

Bei Grundstücken mit einer Länge an der Straßenseite von bis zu 20 m kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn sie der Schaffung notwendiger Stellplätze dient und die Summe der Zufahrten 9,00 m nicht überschreitet.
- (4) Soweit andere Lösungen nicht möglich sind, können abweichend von § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn sie zur Straße ausreichend eingegrünt werden (mind. 1,50 m breiter Heckenstreifen) und über die Grundstückszufahrt (§ 4 Abs. 1) angefahren werden können.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die §§ 2 bis 5 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 BayBO geahndet.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 31.03.1995 außer Kraft.

Bad Kissingen, den 09. April 2003

Stadt Bad Kissingen

Laudenbach
Oberbürgermeister