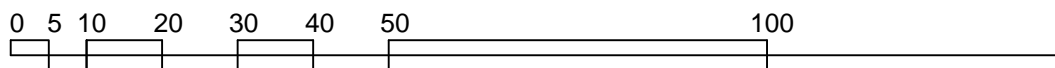




STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNDLEIN
GEMARKUNG ARNSHAUSEN

M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 14.05.2013
GEÄNDERT: 01.06.2016
05.10.2016

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN

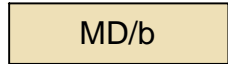


1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.2. Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MD/b

2.1. beschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Im beschränkten Dorfgebiet sind geruchsintensive Großtierhaltungen sowie Silos, Jauchegruben und Dunglegen unzulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

3.1. Grundflächenzahl max. 0,4

GFZ 0,4

3.2. Geschossflächenzahl max. 0,4

Dachgeschosse werden, auch wenn sie Vollgeschosse sind, nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet.

o

3.3. offene Bauweise

I + D

3.4. Zahl der Vollgeschosse und zusätzliches Vollgeschoss als Dachgeschoss als Höchstgrenze

WH 3,50

3.5. Die der Dätzenbrunnenstraße zugeordnete Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand) darf 3,50 m bezogen auf die Strassenhöhe in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.

3.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. DÄCHER

4.1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°- 42°.

4.2. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Aussenkante der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Dachsparren.

4.3. Dachgauben sind zulässig, wenn

- die Dachneigung mindestens 38° beträgt
- sie sich über nicht mehr als 1/3 der Dachlänge erstrecken
- der Abstand der Gaube vom Ortgang mindestens 1,50 m beträgt
- der Abstand von Gauben untereinander mindestens 1,00 m beträgt
- zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei SchlepPGAuben) und dem First des Hauptdaches ein senkrechter Abstand von mindestens 0,50 m besteht.

5. GARAGEN UND ZUFAHRTEN

5.1. Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m zulässig.

5.2. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. ERSCHLIESSUNG



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



6.2. Wendeanlage mit Straßenbegrenzungslinie



6.3. Öffentlicher Feld und Waldweg

7. GRÜNORDNUNG



7.1. Öffentliche Grünfläche

7.2. Pro Grundstück ist ein Obstbaum mind. als Halbstamm (mind. h 2xv STU 8-10) bzw. ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (mind. H/Stb 3xv STU 12-14) ohne Standortbindung anzupflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Gehölze werden auf die Pflanzbindung angerechnet.

7.3. Mindestens 25% der Grundstücksgrenzen sind zur freien Natur (südöstliche und südwestliche Baugebietsgrenze) und zum Aubach hin (nordöstliche Baugebietsgrenze) mit Hecken oder Bäumen III. Ordnung einzugrünen.

Die Hecke ist mindestens 1-reihig mit Sträuchern (mind. Str 2xv 60-100) und Heistern (mind. Hei 2xv 1,50-200) auszuführen.

7.4. Die Planzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus einer standortgerechten Artenzusammenstellung gemäß der Gehölzartenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan. Fremdländische und landschaftsuntypische Bäume, Zier- und Nadelgehölze sind nur untergeordnet und in geringer Zahl im inneren Gartenbereich zulässig.





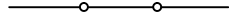

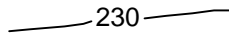

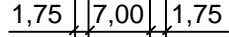
7.5. Vollzugsfrist:

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

7.6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB

- Anbringung von 3 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaushöhlenkästen in den umliegenden städtischen Wäldern

9. HINWEISE

-  9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kleingärten am Aubach"
-  9.2. festgesetzte Hecken (Sondergebiet Kleingärten am Aubach)
-  9.3. Vorhandene Wohngebäude
-  9.4. Vorhandene Nebengebäude
-  9.5. Vorhandene Grundstücksgrenzen
-  9.6. Vorschlag für die Grundstücksteilung
-  9.7. Höhenlinien
-  9.8. Flurnummer
-  9.9. Maßangabe in Meter

9.10. Auf Grund der vorhergehenden Nutzung als Tennisplatz und dem vorliegenden Baugrundgutachten vom 30.08.2013, ergänzt am 12.05.2014, wird auf die Möglichkeit von Bodenbelastungen hingewiesen. Eine Sanierung des Bodens in Form eines Bodenabtrags von 15 cm erfolgt vor der Erschließung des Baugebietes.

9.11. Die im Baugebiet vorherrschenden Gründungsverhältnisse können dem unter 9.10. genannten Baugrundgutachten entnommen werden.

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

9.13. Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächen) unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zu sammeln.

9.14. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen und Klimageräten die TA - Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Kissingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz) und den Fundort unverändert zu belassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2016 bis 18.08.2016 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 07.02.2016


.....
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2016 bis 24.11.2016 in Bad Kissingen ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 07.02.2016


.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.12.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 07.02.2016


.....
Oberbürgermeister

Die Bebauungsplan ist am 17.02.17 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.

