

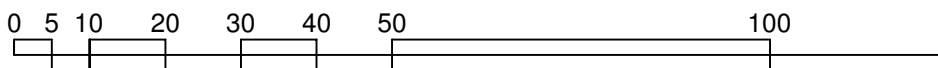


STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
SCHINDGRABEN
GEMARKUNG
REITERSWIESEN**

3. ÄNDERUNG

M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 22.04.2014
GEÄNDERT: 08.10.2014

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS (04.02.2015)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



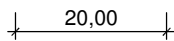
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



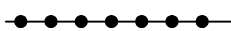
Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze gemäss § 23 BauNVO



Abstand der Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MDb

abgestuftes Dorfgebiet nach § 5 in Verbindung mit § 1, Absatz 4 BauNVO



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II

maximal zweigeschossig, maximale Traufhöhe 7,00 m

II + P

maximal zweigeschossig, zusätzlich Penthaus, das kein Vollgeschoss sein darf

WH 6,50 m

WH 3,50 m

maximale Wandhöhe von 6,50 m bzw. 3,50 m bezogen auf die Straßenhöhe der "Prälat-Roth-Straße"

WH 9,50 m

maximale Wandhöhe von 9,50 m für das Penthaus-Geschoss bezogen auf die Straßenhöhe der "Prälat-Roth-Straße"

GRZ 0,4

zulässige Grundflächenzahl

I: GFZ 0,5

II: GFZ 0,8

zulässige Geschossflächenzahl bei 1 Vollgeschoss
zulässige Geschossflächenzahl bei 2 Vollgeschossen

SD

Satteldach



vorgeschriebene Firstrichtung



öffentliche Verkehrsfläche



private Erschließungsstraße



Straßenbegrenzungslinie



Grünfläche mit Kinderspielplatz

G

Garagen




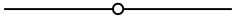

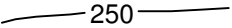

TG

Tiefgarage, eingeschossig

STPL

Stellplätze

HINWEISE

	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	vorhandene Trafostation
	vorhandene Grundstücksgrenzen
1041	Flurnummer
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
	Höhenschichtenlinien in m über NN
	vorhandenes 20 KV Kabel der Stadtwerke Bad Kissingen beiderseits 1,00 m Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen:

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO und als abgestuftes Dorfgebiet nach § 5 in Verbindung mit § 1, Absatz 4 der BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Im abgestuften Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Haupt- und Nebenbetriebe mit Schweinemast und Schweinezucht sowie Großtiererhaltungen, Silos, Jauchegruben und Dunglegen unzulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m².

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude von 3,50 m und 6,50 m sowie des Penthaus-Geschosses von 9,50 m bezogen auf die Straßenhöhe der "Prälat-Roth-Straße" dürfen nicht überschritten werden. Als oberer Wandabschluss wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

2. Die Dachflächen der Satteldächer sind mit Ziegel bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind bei Dächern ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge sein. Der Abstand der Gaube vom Ortgang muss mindestens 2,50 m und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen.
3. Zulässig sind Satteldächer bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 28 bis 32 Grad. Ausnahmsweise können andere Dachformen und bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung bis zu maximal 42 Grad zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

4. Für Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand der Garagenzufahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Die bergseitig erschlossenen Garagen sind entweder in die Grundflächen der Erdgeschosse der Wohnhäuser einzubeziehen oder als Anbauten an die Wohnhäuser unter Angleichung an deren Dachform und Dachneigung, aber mit niedriger Firsthöhe zu errichten.

Für Garagen, soweit sie an der Grundstücksgrenze geplant werden, ist der im Bebauungsplan vorgeschriebene Standort verbindlich.

Für jedes Grundstück wird nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 7,50 m zugelassen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die mit mehr als einer Grundstücksgrenze an einer Straße liegen. Die Zufahrt soll nach Möglichkeit an einer seitlichen Grundstücksgrenze liegen. Die notwendigen Stellplätze sollen so nachgewiesen werden, dass möglichst wenig Fläche versiegelt werden muss und die Gestaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie sind insbesondere innerhalb der Baugrenzen, in der Tiefgarage bzw. an den dafür vorgesehenen Stellen unterzubringen. Soweit andere Lösungen nicht möglich sind, können ausnahmsweise Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden. Diese sind so anzuordnen, dass sie zur Straße noch ausreichend eingegrünt (mindestens 1,50 m breiter Heckenstreifen) und von der Grundstückszufahrt angefahren werden können (keine senkrechte Zufahrbarkeit von der Straße). Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster).

5. Das anfallende Sickerwasser ist mit einer Drainageleitung um die Tiefgarage herum aufzufangen und mit entsprechender Größe der Versickerungsstelle im Gelände zu versickern.
6. Straßenseitige Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 100 cm bei einer maximalen Sockelhöhe von 30 cm zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 130 cm nicht überschreiten. Sie sind in voller Höhe zu übergrünen. Sockel über Erdgleiche sind nicht zulässig.

7. Mauern innerhalb der Grundstücke mit Geländestützfunktion sind in heimischem Naturstein oder Beton mit rauher oder technisch bearbeiteter (strukturiert) Sichtschalung auszuführen. Mauern über 120 cm sind nicht zulässig.
8. Die Grundstücksflächen sind durch Grünanlagen und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen. Je 200 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Hinweis:

1. Die Sicherheit der dem Wald benachbart gelegenen Gebäude muss durch geeignete Maßnahmen gewährleistet sein (Gebäudeabstand, Begrenzung der Baumhöhe).
3. Es wird empfohlen, dass anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehälter (Zisternen) aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

Nachrichtliche Übernahme:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Kissingen) oder den Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf anzuzeigen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz)
2. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone III des mit EntschlieÙung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2014 bis 27.11.2014 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 28.11.2014

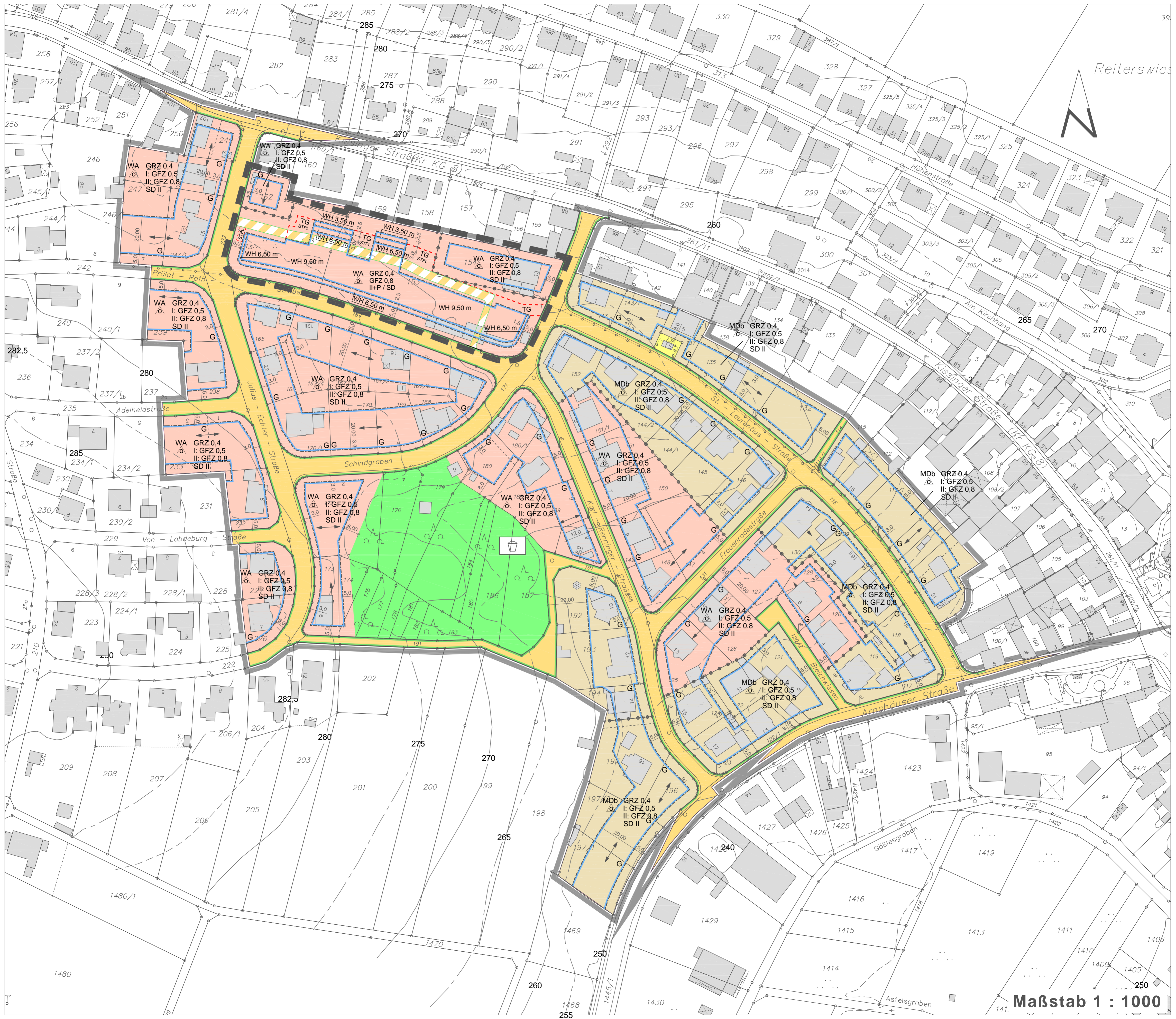

.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 10.02.2015


.....
Oberbürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist am 21.02.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
GFZ 0,8
II+P / SD

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

MDb GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

MDb GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

WA GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

MDb GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

MDb GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II

MDb GRZ 0,4
I: GFZ 0,5
II: GFZ 0,8
SD II