

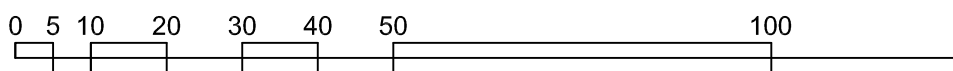
STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

" OBERER STEINBERG "
3. ÄNDERUNG

GEMARKUNG GARITZ

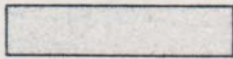
M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 17.07.2001
GEÄNDERT: 13.11.2001
STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Straßenverkehrsflächen

WA	I/II
0,4	0,6
o	

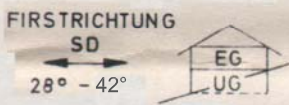
Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
offene Bauweise	

I/II

Hangtyp. talwärts zwei Geschosse, bergwärts ein Geschöß

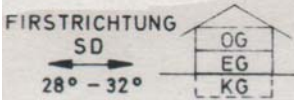
II

Erdgeschoss und ein Vollgeschoss



Erd- und Untergeschoß mit Satteldach 28° - 42°

Traufhöhe ab OK Gehsteig, talwärts max. 6,25 m, bergwärts max. 3,50



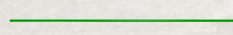
Erdgeschoss und ein Vollgeschoss mit Satteldach 28° - 32°

Traufhöhe ab OK Gehsteig, tal- und bergwärts max. 6,25 m

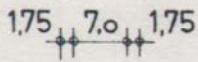


Baugrenze

GA Garagen



Straßenbegrenzungslinie



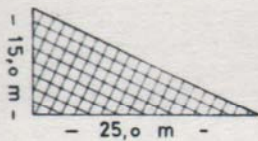
Breite der Straßen- und Wegflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspl.



Geltungsbereich der 3. Änderung



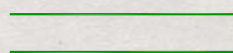
Sichtflächen, die von Bewuchs, Bebauung und Ablagerungen über 0,80 m über der Straße freizuhalten sind.



Umformerstation



Einschnitts- und Dammböschungen



Eigentümerweg



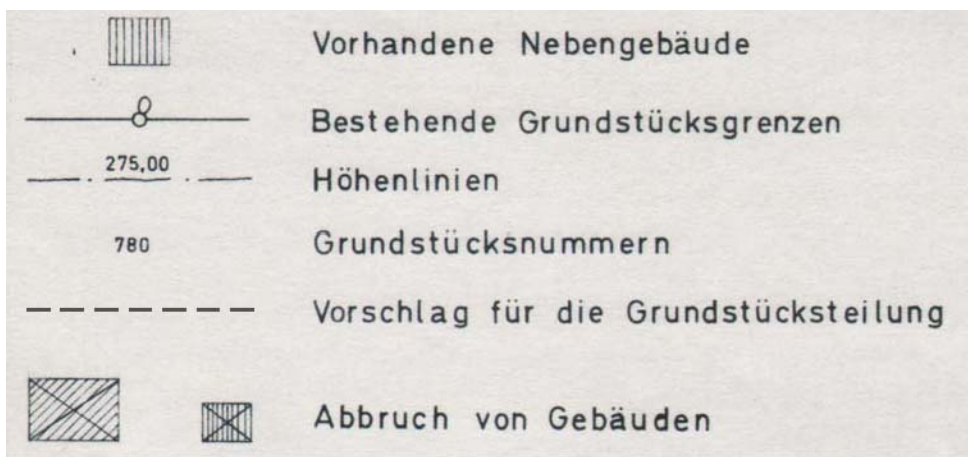
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschößzahl

E + 1



WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß angegeben. Die Traufhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde festgelegte Gelände.
- 4.) Die Dachflächen sind mit Ziegeln bzw. mit 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 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.
- 5.) 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 Dachneigungen bis maximal 42 Grad zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.
- 6.) Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 7.) 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 niedrigerer Firsthöhe zu errichten, im letzteren Fall ist auch die Grenzbebauung, jedoch nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzen, zulässig. Für jedes Grundstück wird nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,00 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 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 sind (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).
- 8.) Die Garagen im Bereich der Straßen „A“ und „C“ sind an der nördlichen Grundstücksseite zu errichten.
- 9.) Die Errichtung von Nebengebäuden, die der Kleintierhaltung dienen, sind im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 10.) Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeänderungen über 1,20 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen durch gemessene und amtliche Höhen bezogene Profile herzustellen. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- 11.) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,0 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten, die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Die Art und Ausführung der Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges auf einander abzustimmen.
Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- 12.) Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine Gebäude und bauliche Anlagen, keine Anpflanzungen und keine Einfriedungen über 0,80 m Höhe hergestellt werden.
- 13.) Pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.
- 14.) Nachrichtliche Übernahme
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg (Tel. 0931/54850) nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

H I N W E I S E

- 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 (Zisternen) aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen zu versickern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11...... bis 27.12.2001... in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 28.12.2001.....



.....
Oberbürgermeister

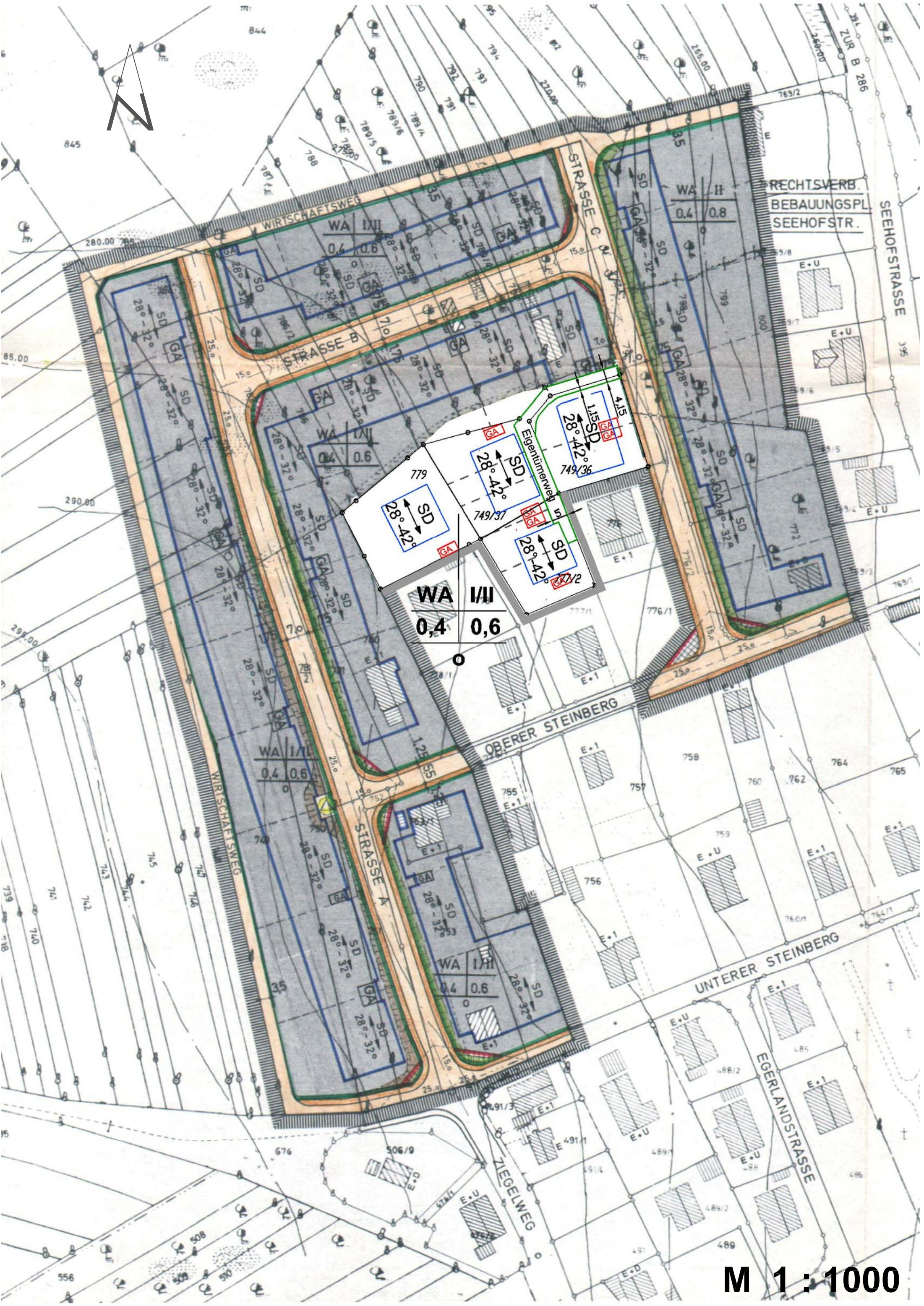
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.2.2002 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 9.2.2002.....



.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 23.2.2002.. 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 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



M 1 : 1000