

STADT BAD KISSINGEN

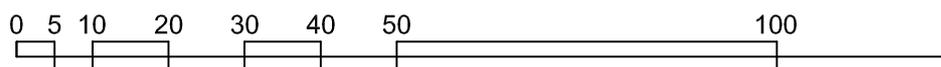
**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**STÖGERSTRASSE /
HAARDER WEG**

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

2. ÄNDERUNG

M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 27.06.2007
GEÄNDERT: 18.09.2007

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN



1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung



1.3. Baugrenze gemäss § 23 BauNVO

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO



2.2. Versorgungsfläche für Fernwärme (Heizkraftwerk) gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



2.3. Versorgungsfläche für Elektrizität gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35

3.1. Grundflächenzahl max. 0,35

GFZ (0,7)

3.2. Geschossflächenzahl max. 0,7. Dachgeschosse werden, auch wenn Sie Vollgeschosse sind, nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet.



3.3. Es sind nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

I

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

II

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



3.6. Zahl der Vollgeschosse zwingend und zusätzliches Vollgeschoss als Dachgeschoss als Höchstgrenze

WH 7,50

3.7. Die der Erschliessungsstraße zugeordnete Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand) darf 7.50 m, bezogen auf die Strassenhöhe in der Mitte des Gebäudes, nicht überschreiten.

3.8. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. An den seitlichen Grenzen kann der Abstand bis auf 3.00 m verringert werden.

4. DÄCHER

SD
28° - 42°

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

4.2. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Massgebend ist das zuerst genehmigte Gebäude.

4.3. Für das Dach der Gebäude auf den Grundstücken 1-11, 13-21 und 37-63 wird eine Kniestockhöhe von maximal 0,50 m zugelassen. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Aussenkante der Aussenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfussbodens bis zur Unterkante der Dachsparren.

4.4. Für das Dach der Gebäude auf den Grundstücken 22 - 36 und 12 wird eine Kniestockhöhe von maximal 1,50 m zugelassen. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Aussenkante der Aussenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfussbodens bis zur Unterkante der Dachsparren.

4.5. 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, der Abstand von Gauben untereinander mindestens 1,00 m beträgt und
- zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei Schleppegauben) und dem First des Hauptdaches ein senkrechter Abstand von mindestens 0,50 m besteht.



4.6. Firstrichtung

4.7 Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen ist mit Ausnahme von Kaminen eine Überschreitung der Firsthöhe durch sonstige bauliche Anlagen (Masten, Türme etc.) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

5. GARAGEN UND ZUFAHRTEN

5.1. Pro Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 7,50 m zulässig.

Ga

5.2. Garagen sind am festgesetzten Standort oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagen haben von der Gehweghinterkante einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Es kann davon abgewichen werden, wenn die Garagenzufahrt über einen auf dem Grundstück liegenden Erschliessungshof erfolgt. Für weitere Zufahrten gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen.

5.3. Die Garagen, Müllstandorte und Fahrradabstellplätze sind mit Flachdächern auszubilden und extensiv zu begrünen.



5.4. Zufahrten

6. ERSCHLIESSUNG



6.1. Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Gehweg und Strassenbegrenzungslinie



6.2. Wohnwege als Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



6.3. Fusswege



6.4. Öffentliche Parkflächen



6.5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



6.6. Verkehrsberuhigte Flächen



6.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, die zudem von Baumbepflanzungen freizuhalten sind und nicht überbaut werden dürfen

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Grünflächen



7.1.1 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

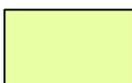


Zweckbestimmung Kinderspielplatz



Zweckbestimmung "naturnaher Grünzug"

Der nördlich gelegene Grünzug ist landschaftlich anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzbehandlungsmitteln zu pflegen.



7.1.2 Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.2 Erhaltungsgebote:



7.2.1 Erhalt und Pflege vorhandener Obst- und Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen:

Freistellung von Obstbäumen in verbuschten Bereichen,

Entlastungs- und Verjüngungsschnitt.

Wird ein als zu erhalten festgesetzter Baum entfernt ist er binnen eines Jahres durch einen gleichwertigen zu ersetzen.



7.2.2 Erhaltung vorhandener Hecken und Gehölze

Der Robinienbestand an der Kasernenstrasse ist sukzessive in einen naturnahen Laubholzbestand umzuwandeln.



7.2.3 Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes / Wiederherstellung eines Saumes

7.3 Pflanzgebote:



7.3.1 grosskroniger Laubbaum I / II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. 7.4 der textlichen Festsetzungen, Mindestgrösse: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm



7.3.2 grosskroniger Laubbaum II./III. Ordnung bzw. Obstbäume auf öffentlichen Flächen ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäss Ziff. 7.4 der textlichen Festsetzungen, Mindestgrösse H 2xv., Laubbaum STU 14-16 cm, Obstbaum STU 8-10 cm



7.3.3 grosskroniger Laubbaum II./III. Ordnung, bzw. Obstbäume (hoch- und halbstämmig) auf privaten Grünflächen ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäss Ziff. 7.4 der textlichen Festsetzungen Mindestgrösse H 2xv., Laubbaum STU 10-12 cm, Obstbaum STU 8-10 cm



7.3.4 landschaftliche Gehölzpflanzungen (1-3 zeilig) auf mind. 20% der äusseren Grenzlänge, Arten gemäss Ziff. 7.4 der textlichen Festsetzungen. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 60-100 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm)



7.3.5 landschaftliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeilen (hier 4-5), Arten gemäss Ziff. 7.4 der textlichen Festsetzungen. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 60-100 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm)

7.4 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen:

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäss der Auswahlliste der Anlage der Begründung zur Grünordnungsplanung.

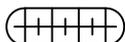
7.5 Vollzugsfrist:

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

8. Immissionsschutzmassnahmen



8.1. Schallschutzwand



8.2. Schallschutzwall

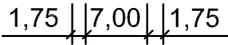
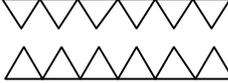
8.3. Für die Grundstücke 25-36 und 12 wird festgesetzt, dass Aufenthalts- und Schlafräume im 1. Obergeschoss auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sind.

Das Schalldämm-Mass für alle Bauteile des Dachgeschosses muss mindestens 30 dB betragen.

Auf der West-, Süd- und Nordseite der Gebäude sind Schallschutzfenster die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen einzubauen.

8.4. Für die Beheizung der Gebäude steht Fernwärme zur Verfügung. Die Nutzung fossiler Brennstoffe wird ausgeschlossen.

9. HINWEISE

	9.1. Vorhandene Wohngebäude
	9.2. Vorhandene Nebengebäude
TS	9.3. Vorhandene Trafostation
	9.3. Vorhandene Grundstücksgrenzen
	9.4. Vorschlag für die Grundstücksteilung
16	9.5. Nummerierung der Grundstücke
	9.6. Höhenlinien
1540	9.7. Flurnummer
	9.8. Massangabe in Meter
	9.9. Isophonenlinie 55dB(A) Verkehr, tagsüber, 3 m über GOK
	9.10. Isophonenlinie 55dB(A) Gewerbe, tagsüber, 3 m über GOK
	9.11. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezone Blockkraftwerk)
	9.12. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser z. B. für Toilettenspülungen, Waschmaschinen usw. zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern zu lassen. Hierzu sind die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften für Regenwassernutzungsanlagen einzuhalten. So besteht beim Einbau einer Regenwasseranlage eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Wasserversorgungsunternehmen und eine Anzeigepflicht der Inbetrieb- und Ausserbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht betrifft auch einen Eigentümerwechsel oder eine Veränderung der Anlage. Gegen die Nutzung von Regenwasser, zu Zwecken des Wäschewaschens, ist bei Anlagen, die nach der seit dem 01.04.2002 gültigen Norm, DIN 1989, Teil 1, geplant, errichtet und betrieben werden, nichts einzuwenden. Es gilt jedoch das Verbot der Querverbindung zwischen dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz und besagten Regenwassernutzungsanlagen. Das Ableiten von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Bedarf sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.
	9.13. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzzone II des mit Entschliessung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches der staatlichen Heilquellen. Grabungen bis zu einer Tiefe von 198.03 NN sind ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisches Wasser zu Tage tritt.

9.14. Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

9.15. Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Grössen- und Mengenangaben sind Mindestgrössen.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10.1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Aussenstelle Würzburg (Tel. 0931/54850) nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2007 bis 23.08.2007 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 24.08.2007



Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 18.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 19.09.2007



Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 22.09.2007 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.

