



STADT BAD KISSINGEN

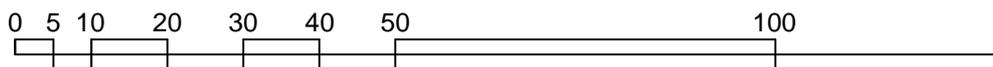
**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BERLINER PLATZ TEIL 1**

**GEMARKUNG BAD KISSINGEN**

**1. ÄNDERUNG**

**M 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF. III - 2

BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 24.06.2008  
GEÄNDERT: 20.01.2009  
28.07.2009  
27.10.2009

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

# Festsetzungen

## 1. Grenzen



1.1. Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Berliner Platz Teil 1 (vor der Änderung)



1.2. Änderungs- und Erweiterungsbereich



1.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. Art der Baulichen Nutzung



2.1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäss § 6 Abs.2Nr.6, 7 und 8



2.2. Fläche für Gemeinbedarf - Post



2.3. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Kissingen



2.4. Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich

2.5. Für die Grundstücke, die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches oder des Ergänzungsbereiches liegen, wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen unzulässig wären, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betriebliche Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten

### 3. Maß der baulichen Nutzung

WH 221,5

3.1. Wandhöhe maximal 221.50 m über NN.

Als oberer Wandabschluß wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand festgesetzt. Dächer sind zulässig, wenn die absolute Gebäudehöhe maximal 2 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegt.

WH 218/D

Wandhöhe maximal 218 m über NN.

Als oberer Wandabschluß wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand festgesetzt. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 42° oder ein mindestens 2,50 m zu- rückgesetztes Penthaus.

Sattel- und Walmdächer sind nur traufständig zulässig.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, insbesondere wenn sich die Baumasse gegenüber einem zulässigen Satteldach nicht vergrößert.



3.2. Baulinien

Ausnahmsweise können Gebäude, Gebäudeteile oder Wände bis maximal 2 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.



3.3. Baugrenzen

3.4. Wird keine Grenzbebauung ausgeführt, so beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

3.5. Sind bei Grenzbebauungen Fenster auf der Grenze genehmigt oder genießen Bestandschutz, so ist mit der neuen Bebauung eine Abstandsfläche von 0,5 H mindestens jedoch 3 m einzuhalten.

3.6. Garagen sind nur in den Untergeschossen zulässig.



3.7. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen.

### 4. Einfriedungen

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

## 5. Verkehrsflächen



5.1. öffentliche Verkehrsfläche



5.2. Fläche ÖPNV



5.3. Fussgängerbereich



5.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend Flächen: Sicherzustellen ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m und eine Belastbarkeit entsprechend der Brückenklasse 30.



5.5. Zu sichernde Fußwegeverbindung ohne genaue Festlegung



5.6. Öffentliche Parkflächen

## 6. Grünordnung

6.1. Die Grünordnungszahl beträgt für das gesamte Bebauungsplan-  
gebiet 0,15  
Dachbegrünungen können mit 75 % der begrüneten Dachfläche  
auf die GÜZ angerechnet werden

6.2. Wege, Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen sind in einer  
wasserdurchlässigen Befestigung auszuführen

6.3. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen



6.4. Öffentliche Grünfläche



6.5. Erhalt und Pflege vorhandener Laubbäume



6.6. Neuzupflanzende Laubbäume mit Standortbindung

## 7. HINWEISE



7.1. Vorhandene Wohngebäude



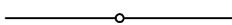
7.2. Vorhandene Nebengebäude



7.3. Einzelobjekt das dem Denkmalschutz unterliegt



7.4. Ensemble Hartmannstraße/Erhardstraße/Bibrastraße



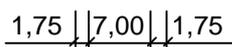
7.5. Bestehende Grundstücksgrenzen



7.6. Höhenlinien

736

7.7. Flurnummern



7.8. Massangabe in Metern

①

7.9. Das Baugebiet liegt in der Heiquellen-Schutzzone I und II des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches

②



7.10. Grenze des Sanierungsgebietes am Mühlbach

7.11. Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7.12. Vor einer Fällung von Bäumen ist auszuschließen, dass sich Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse in den Bäumen befinden.

GH  
208,0

7.13. Bestehende Geländehöhe in Meter über NN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.03.2009 bis 02.04.2009 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 03.04.2009

.....  
Oberbürgermeister

Eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 17.08.2009 bis 17.09.2009 statt.

Bad Kissingen, den 18.09.2009

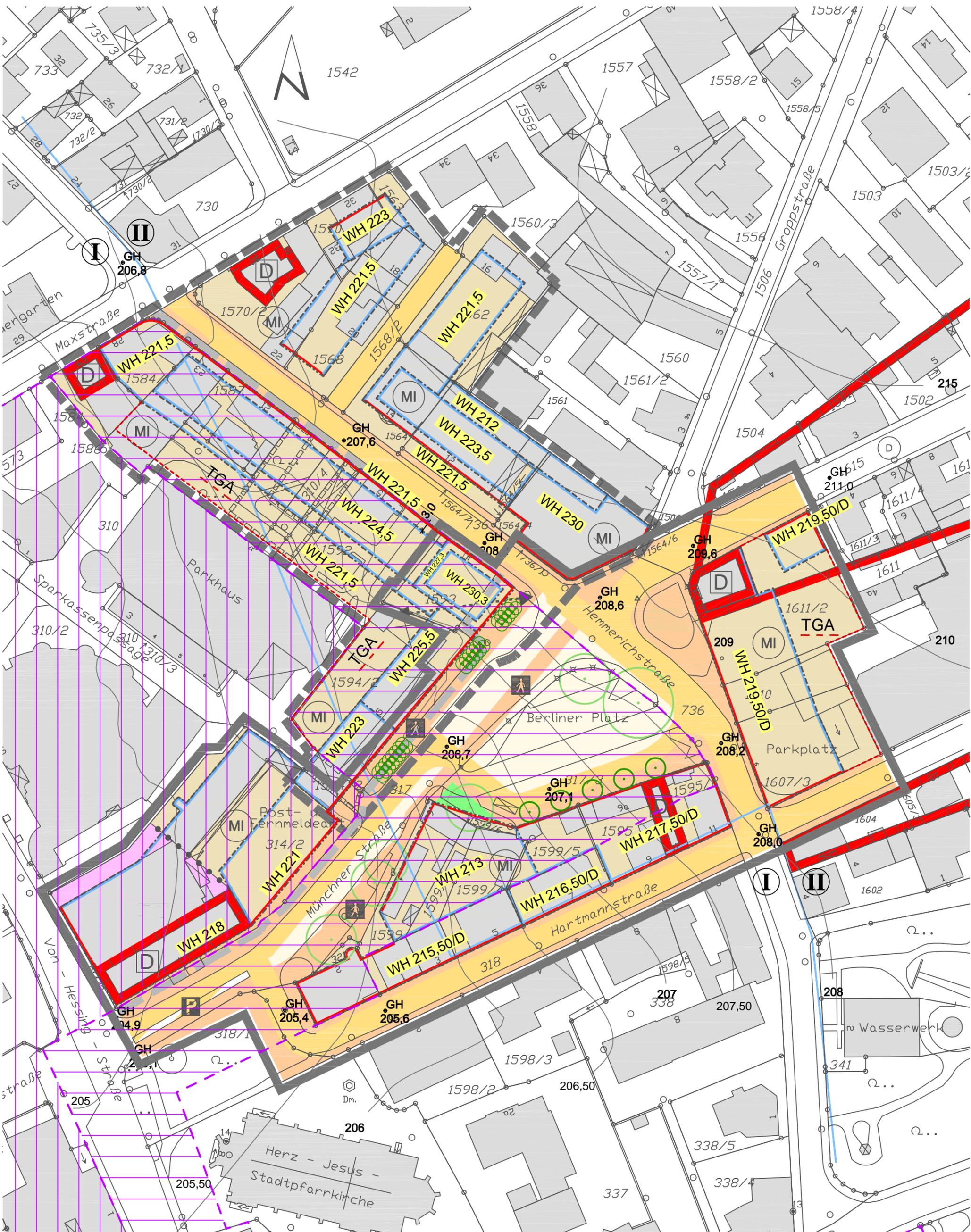
.....  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.10.2009

.....  
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.12.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes 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.



Maßstab 1 : 1000