

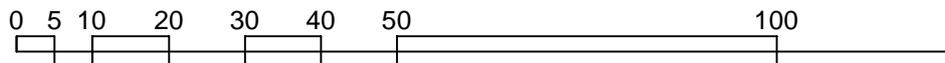
STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

NEULANDSTRASSE

GEMARKUNG GARITZ

M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 16.01.2001
GEÄNDERT: 03.04.2001
19.06.2001

FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN



1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.2. Baugrenze



1.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MI

2.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

o

2.3. Offene Bauweise, soweit nicht anders festgesetzt



2.4. Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
Auf den übrigen Baugrundstücken sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.



2.5. Fläche für den Gemeinbedarf (Staatliche Berufsschule)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

3.1. Grundflächenzahl max. 0,4

0,8

3.2. Geschoßflächenzahl max. 0,8
Dachgeschosse werden, auch wenn sie Vollgeschosse sind, nicht auf die zulässige Geschoßflächenzahl angerechnet.

WH 7,00

3.3. Die Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluß der Wand) darf 7,00 m, bezogen auf die Straßenhöhe in der Mitte des Gebäudes, nicht überschreiten.

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

4. DÄCHER

- 4.1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von 28° bis 42°.
- 4.2. Für das Dach wird maximal eine Kniestockhöhe von 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.
- 4.3. 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 2,50 m, der Abstand von Gauben untereinander mindestens 1,20 m beträgt und
 - zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei SchlepPGAuben) und dem First des Hauptdaches ein senkrechter Abstand von mindestens 1,00m besteht.

5. GARAGEN UND ZUFahrTEN

- 5.1. Pro Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig.
- 5.2. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen oder gemäß Art. 7 (4) BayBO an einer Grundstücksgrenze zu bauen. Die Garagen haben von der Gehweghinterkante einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- 5.3. Die Garagen sind mit Sattel- oder Flachdächern zu versehen. Die Satteldächer sollen in ihrer Neigung und Firstausrichtung dem Hauptgebäude angepaßt werden, jedoch mit niedrigerem First.
- 5.4. Sofern mehr als vier Stellplätze pro Grundstück erforderlich sind, sind diese unterirdisch anzulegen.

6. ERSCHLIESSUNG



- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbegrenzungslinie



- 6.2. Fuß- u. Radweg



- 6.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Bad Kissingen (Kanal).

7. GRÜNORDNUNG UND GELÄNDEGESTALTUNG



- 7.1. Öffentliche Grünfläche
- 7.2. Die Pflanzenwahl auf den Privatgrundstücken sollte sich auf heimische, standortgerechte Arten beschränken (siehe Gehölzartenliste im Anhang der Begründung). Pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm auf stark wüchsiger Unterlage zu pflanzen oder ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm. Pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche sind 15 Sträucher in der Qualität Str 2 x v 60 – 100 zu setzen.
- 7.3. Die Versiegelung des Grundstücks ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellflächen, Zufahrten und Terrassen sollen in versickerungsfähigen Belägen, wie Rasengittersteine oder Pflaster mit Fugen $\geq 1,5$ cm gebaut werden.
- 7.4. Bestehende Gehölze ab einem Stammumfang von 80 cm (100 cm über dem Erdboden gemessen) sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Obstbäume, ausgenommen Walnußbäume.

8. HINWEISE



- 8.1. Vorhandene Gebäude



- 8.2. Abbruch von Gebäuden



- 8.3. Bestehende Grundstücksgrenzen



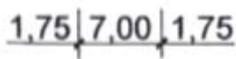
- 8.4. Vorschläge für die Grundstücksteilung



- 8.5. Höhenlinie

1540

- 8.6. Flurnummer



- 8.7. Maßangaben in Metern

- 8.8. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Das Ableiten von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Bedarf sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.

8.9. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.



8.10. Fläche für den Gemeinbedarf (Staatliche Berufsschule)



8.11. Schreinereibetrieb, Baptist-Hoffmann-Straße 11, Fl.Nr. 1531



8.12. Amtlich nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet

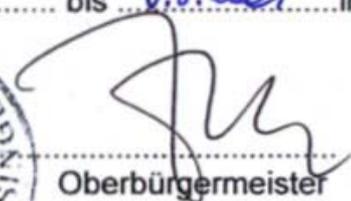
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

9.1. 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9.7. bis 9.8.2001 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 10.8.2001

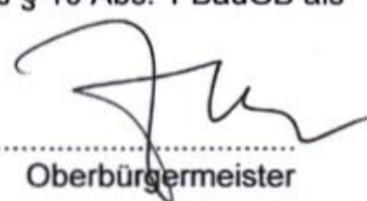



Oberbürgermeister

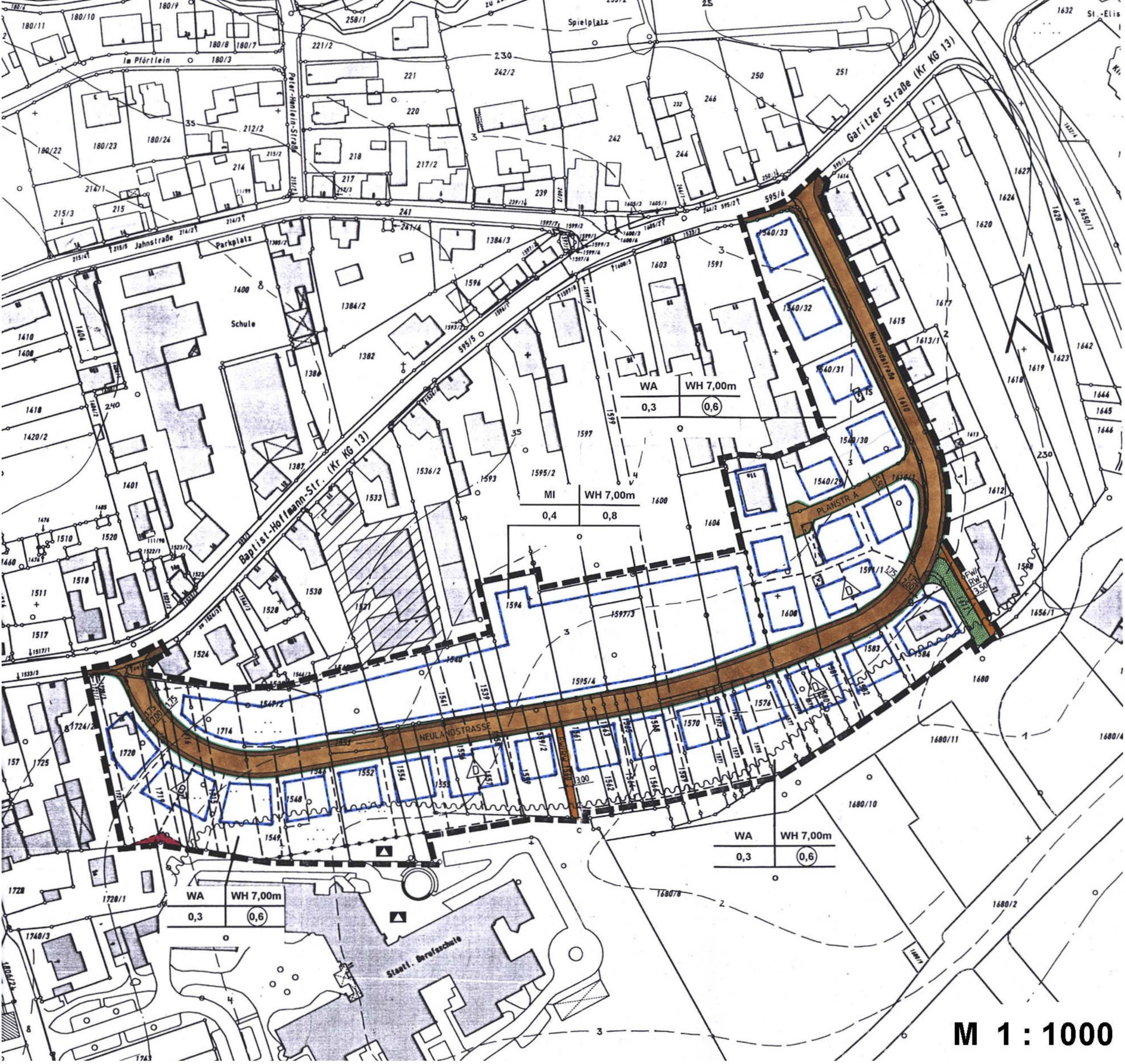
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.10.2001 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 11.10.2001




Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 13.10.2001 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