



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
(STAND 2. ÄNDERUNG)**

**WESTENDSTRASSE -  
ZIEGELWEG**

**GEMARKUNG GARITZ**

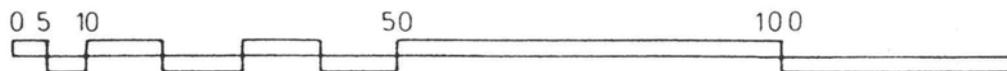
**Vereinfachte Änderung: Seite 2 - 6  
und Plan Seite 9**

**2. Änderung: Seite 7 - 8**

**STADT BAD KISSINGEN**  
**STADTTEIL** **GARITZ**

**VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES  
B E B A U U N G S P L A N E S  
WESTENDSTR.-ZIEGELWEG**

**M = 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF III-3

BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 17. 7. 1990

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Straßenverkehrsflächen

WA	II
0.4	0.6
o	

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	

I/II

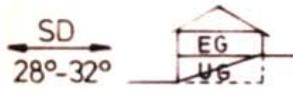
Hangtyp bergseits ein-, talseits zwei Geschosse

I+D

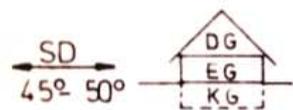
Erdgeschoß und ein Dachgeschoß

II

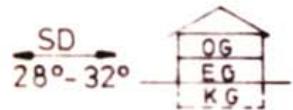
Erdgeschoß und ein Vollgeschoß



Hangtyp, Erd- und Untergeschoß mit Satteldach 28°- 32°  
Traufhöhe talseits max. 6.25 m und bergseits max. 3.50 m



Erd- und Dachgeschoß mit Satteldach 45°-50°  
Traufhöhe tal- und bergseits max. 3.50 m



Erdgeschoß und ein Vollgeschoß mit Satteldach 28° - 32°  
Traufhöhe tal- und bergseits max. 6.25 m



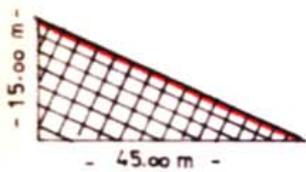
Baugrenze



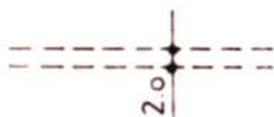
Breite der Straßen- und Wegflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspl.



Sichtflächen die von Bewuchs, Bebauung und Ablagerungen über 0.80 m über der Straße freizuhalten sind.



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Kinderspielplatz



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Strassenbegrenzungslinie

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

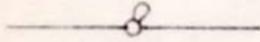


E+1

Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschößzahl



Vorhandene Nebengebäude



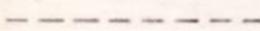
Bestehende Grundstücksgrenzen

275

Höhenlinien

518

Grundstücksnummern



Vorschlag für die Grundstücksteilung

## WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt  $600 \text{ m}^2$ .
- 4.) Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß angegeben.
- 5.) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kniestöcke über  $0,25 \text{ m}$  Höhe und Dachgauben auf flachgeneigten Dächern ( $28^\circ - 32^\circ$ ) sind nicht zulässig.
- 6.) Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine andere Dachform zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- 7.) Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist eine versetzte Anordnung bei Höhe und Tiefe nicht zulässig.
- 8.) Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens  $5,00 \text{ m}$  betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 9.) Die von der Bergseite her anzufahrenden 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 zulässig.
- 10.) Die Errichtung von Schuppen und Ställen für Klein- und Feder-  
vieh ist nicht zulässig.

- 11.) 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 auf amtliche Höhen bezogene Profile darzustellen.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- 12.) 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 aufeinander abzustimmen. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind unzulässig; empfohlen werden dort senkrechte Holzlattenzäune. Sonstige Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

- 13.) Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen weder bauliche Anlagen noch Anpflanzungen über 0,80 m Höhe hergestellt werden.

- 14.) Die Obstbäume und Hecken außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche sind mindestens 2 Obsthochstämme oder standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Übergangsbereich zwischen der bebauten und unbebauten Landschaft ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

- 15.) Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone III des mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 2.2.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

- 16.) Nachrichtliche Übernahme

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Kissingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen (§ 8 Abs. 1 S. 1 Denkmalschutzgesetz).

#### 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.) Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Platzrunde des Sonderlandeplatzes „Bad Kissingen“



# STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den  
Postfach 2260  
Fernsprecher (Vermittlung) 0971 / 8070  
(Durchwahl) 0971 / 807  
Telex 672819 FAX 807200

Ref.:

## Bebauungsplan "Westendstraße-Ziegelweg", Stadtteil Garitz

- Vereinfachte Änderung -

Mit Schreiben vom 06.08.1990 wurde den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den Trägern öffentlicher Belange bis 01.09.1990 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Kissingen, den 15.09.1990

Zoll  
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 08.10.1990 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 09.10.1990

Zoll  
Oberbürgermeister



Die vereinfachte Änderung wurde am 13.11.1990 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Satz 1 und 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 3 BauGB in Kraft.

Bad Kissingen, den 14.11.1990

Zoll  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan "Westendstraße - Ziegelweg", Gemarkung Garitz

- 2. Änderung -

Die weiteren Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Ziffer 3 entfällt:

2. Ziffer 5:

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kniestöcke über 0,50 m Höhe sind nicht 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 und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen.

3. Ziffer 6:

Zulässig sind Satteldächer bei Gebäuden, welche bergseits ein Geschoß aufweisen, mit einer Dachneigung von 28 bis 50 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.

4. Ziffer 9, Abs. 2:

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 1,5 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).

Folgender Hinweis wird angefügt:

3. 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.

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 05.05.1995

120-4622-13-1/90

er Auflagen keine Verletzung  
Rechtsvorschriften geltend  
macht.

Würzburg, den 12.05.1995

Regierung von Unterfranken

I. A. *Mittler*



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. 10. 94 bis 24. 11. 94 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 25. 11. 94.....

  
.....  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14. 12. 94 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 15. 12. 94.....



  
.....  
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 24. 5. 1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 und 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 3 BauGB in Kraft.

Bad Kissingen, den .....

.....  
Oberbürgermeister

