



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
(STAND 1. ÄNDERUNG)
PRINZENGRABEN UND
RASENWEG
GEMARKUNG HAUSEN**

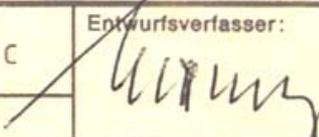
**Bebauungsplan: Seite 2 - 6
und Plan Seite 9
1. Änderung: Seite 7 - 8**

NHF**INGENIEURBÜRO NIEMETZ · HOSSFELD · FISCHER**

BERATENDE INGENIEURE VBI · 8730 BAD KISSINGEN · WENDELINUSSTR. 24 · RUF (0971) *4021

Stadt Bad Kissingen Stadtteil Hausen

Bebauungsplan „Prinzengraben und Rasenweg“

Maßstab: 1 : 1000	Z.-Nr.: 035 794 814 c	Entwurfsverfasser: 			
gez./geänd.:		Bauherr:			
20. 1. 1978	Nie / Ri			26. 7. 1979	Nie / Müt
20. 2. 1978	Nie / Hal				
18. 9. 1978	Nie / Ri				

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2, Absatz 6, BBauG vom 21. Aug. 1979 bis 20. Sep. 1979 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 04.2.80
(Oberbürgermeister)



H. Hüh

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29. Okt. 1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 04.2.80
(Oberbürgermeister)



H. Hüh

Genehmigungsvermerk der Regierung von Unterfranken:

~~Mit~~ Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG m. FB von:
22. Febr. 1980 Nr. 420 - 908 a 3/79
Würzburg, den 22. Februar 1980
Regierung von Unterfranken

L.A. Moppel



Stadtbauamt
- 420 - 908
Bad Kissingen

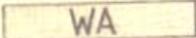
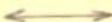
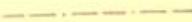
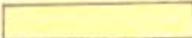
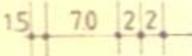
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 06.06.1980 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12, Satz 1 und 2 BBauG).

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

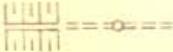
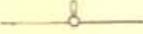
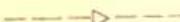
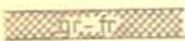
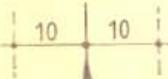
Bad Kissingen, den
(Oberbürgermeister)

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
I	maximal eingeschossig
II	maximal zweigeschossig maximale Traufhöhen: bei 1 Geschos 3.5 m bei 2 Geschossen 6.5 m
GRZ 0.4	zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0.8	zulässige Geschosflächenzahl
SD	Satteldach 28° - 32°
	Firstrichtung
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Straßenbegrenzungslinien
	Abstand der Baugrenzen
	Breite der Straßen- und Wegflächen
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Sichtdreiecke
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	Überschwemmungsflächen für den Hochwasserab- fluß des Petersgrabens und des Prinzengrabens, die von jeder Bebauung freizuhalten sind

Hinweise:

	vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschößzahl
	vorhandene Nebengebäude
	offene bzw. verrohrte Gewässer
<u>250</u>	Höhenschichtenlinien in m über NN
432	Flurstücksnummer
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Abwasserleitungen
	nicht öffentliches Geh- und Fahrrecht
	20 kV-Freileitung des ÜWU mit Schutzstreifen
	20 kV-Kabel des ÜWU mit Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen:

- 1) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelgebäude zulässig, die Anordnung von Reihenanlagen ist nicht gestattet. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.
- 2) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbestzement nicht verwendet werden. Kniestöcke über 25 cm, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3) Der Ausbau von abgeschlossenen Wohnungen im Dachraum ist nicht gestattet.
- 4) Satteldächer sind mit 28° - 32° Dachneigung auszubilden. Ausnahmsweise sind kombinierte Dachformen (versetztes Pultdach oder Schwedenhausdach) und asymmetrische Dächer zugelassen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Bei den kombinierten Dachformen (versetztes Pultdach) gelten die gleichen Dachneigungen von 28° - 32° , beim asymmetrischen Dach muß die talseitige Dachfläche ebenfalls 28° - 32° haben, die bergseitige Dachfläche ist mit einer Neigung zwischen 55° und 60° auszubilden.
- 5) Für jedes zu bebauende Grundstück sind Garagen bzw. Stellplätze zu errichten.
- 6) Garagen, die bergseitig erschlossen werden, sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder aber direkt mit dem Haus zu verbinden, um zu vermeiden, daß sie auf der Talseite als eigene Gebäude turmartig in Erscheinung treten.

Der Abstand von Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5.0 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

- 7) Zum Straßenraum sind Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 100 cm und Imprägnierung im Naturton zu errichten. Die Einfriedung ist als Zaun mit senkrechter Halbrundlattung mit verdeckten Stützpfeuern anzuordnen. Ein Sockel ist nicht zulässig.

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen können in farblosem Maschendraht mit maximal 100 cm Höhe ausgeführt werden.

Mauern mit Geländestützfunktion sind in heimischem Naturstein oder Beton mit rauher oder technisch bearbeiteter Sichtschalung auszuführen. Mauern über 100 cm Höhe sind nicht zulässig.

- 8) Im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Landschaft sind Pflanzungen aus standortgerechten Gehölzen herzustellen. Die Pflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind z.B. folgende Gehölze zu verwenden: Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Liguster, Spitzahorn, Linden, Wildrosenformen.
- 9) Schuppen und Ställe für Klein- und Federvieh sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14, Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- 10) Sichtdreiecke sind von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen und Pflanzungen von mehr als 0,8 m Höhe über Hinterkante der innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Verkehrsflächen (Fahrbahn oder Gehsteig) freizuhalten.
- 11) Die Schallimmissionen aus der Verkehrsbelastung der St 2292 überschreiten in einzelnen Zonen des Baugebietes den Planungsrichtpegel eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Bei den in diesen Bereichen geplanten Wohneinheiten sind schallabschirmende Maßnahmen notwendig und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und nachzuweisen.

Als hochbautechnische Schallminderungsmaßnahmen sind unter anderem möglich: die Ausnutzung der schalldämmenden Wirkung mittels Schallschattenbildung (Bauweise im lärmgeschützten Winkelversprung, Vorbau von Terrassen mit Mauerwerksumrandung usw.), Verwendung von schalldämmenden Fenstern und Zwangsentlüftung bei den der Schallquelle zugewandten Wohn- und Schlafräumen (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") oder die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der der Staatsstraße abgekehrten Seite. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist zu beachten.

Textliche Hinweise:

- 1) Für Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen und im Schutzbereich der 20 KW-Leitung des Überlandwerkes ist eine Zustimmung des Überlandwerkes Unterfranken erforderlich.
- 2) Die sich aus der Verkehrsbelastung der St 2292 ergebenden Schallemissionen werden als äquivalenter Dauerschallpegel von 59 dB (A) tag und 52 dB (A) Nacht angegeben.

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 DSchG).

Bebauungsplan "Prinzengraben und Rasenweg", Gemarkung Hausen

- I. Änderung -

Die weiteren Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Ziffer 1:
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelgebäude zulässig. Die Anordnung von Reihenhausanlagen ist nicht gestattet.
2. Ziffer 2:
Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind bei Dächern mit mehr als 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Dachlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge sein.
3. Ziffer 3 entfällt.
4. Ziffer 4:
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.
5. Ziffer 6:
Garagen sind grundsätzlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle anzuordnen. Garagen sind entweder mit Flach- oder Satteldächern, die in ihrer Neigung dem Hauptgebäude angeglichen sind, jedoch eine niedrigere Firsthöhe haben, zu versehen. Die bergseitig erschlossenen Garagen sind entweder in die Grundflächen der Erdgeschosse der Wohnhäuser einzubeziehen oder als Anbauten an die Wohnhäuser zu errichten.
Für jedes Grundstück wird nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m zugelassen. 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 (mind. 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). Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

Folgender Hinweis wird angefügt:

3. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.6.05.94 .. bis 1.6.06.94 .. in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 1.7.06.94 ..



[Handwritten signature]
.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 2.7.07.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.07.94 ..



[Handwritten signature]
.....
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 3.11.1994 .. 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 ..

03.11.94



[Handwritten signature]
.....
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 15. September 1994

Nr. 420-4622.R-7/94

~~eine~~ / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 15. September 1994

Regierung von Unterfranken

[Handwritten signature]



