

STADT BAD KISSINGEN

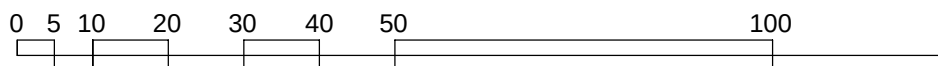
BEBAUUNGSPLAN

**SONDERGEBIET
GARTENHAUSGEBIET**

"HAARDER WEG"

GEMARKUNG HAUSEN

M 1 : 1000



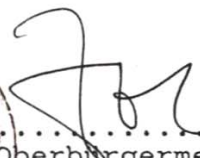
STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 08.04.1992
GEÄNDERT: 15.12.1993
23.02.1994
15.09.1994
31.05.1995

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.1.1995 bis 16.2.1995 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 17.2.1995

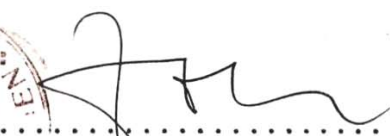



Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.2.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 23.2.1995




Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 19.8.1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 u. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 12 Satz 3 BauGB in Kraft.

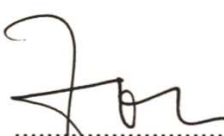
Bad Kissingen, den

.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde entsprechend dem Bescheid der Regierung vom 08.05.1995 Nr. 420-4622.13-5/94 geändert und vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.05.1995 als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, 01.06.1995




Oberbürgermeister



Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 08. Mai 1995

Nr. 420-4622.13-5/94

unter Auflagen ~~keine Verletzung~~
von Rechtsvorschriften geltend
gemacht.

Würzburg, den 20. Juli 1995

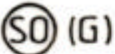
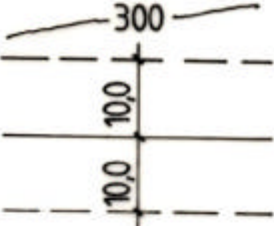
Regierung von Unterfranken

I. A.





I) Zeichnerische Festsetzungen

	Sondergebiet - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Vorschlag für Teilung der Grundstücke
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Grünflächen
	Stellfläche
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
	Firstrichtung
	Abfallbehälter
	Kinderspielplatz
	Höhenschichtlinien
	20 KV Freileitung mit Schutzzone

Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

	Öffentliches Grün mit vorhandenen Gehölzstrukturen, die zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind
	Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort und Stückzahlvorgabe (vorzugsweise Spitzahorn, Winterlinde, Walnuß)
	Pflanzbindung für standortgerechte Strauchhecken mit Standort- und Stückzahlvorgabe mindestens 3reihig (5 % Baum-/95 % Strauchanteil, Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)
	Pflanzbindung mit Höheneinschränkung Im Ausübungsbereich der 20 KV-Freileitung ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang einzuhalten.

II) Textliche Festsetzungen

- 1) Das Gebiet wird als Sondergebiet - Gartenhausgebiet § 10 BauNVO festgesetzt.
- 2) Die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke muß 300 qm betragen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 0,75 m zulässig.
- 3) Festsetzungen für Gartenhäuser
 - 3.1 Zulässig ist je Grundstück ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Gartenhäuschen in Holzbauweise, ohne Feuerungsanlage, mit nicht mehr als 15 qm überbauter Grundfläche. Die einschl. Freisitz überbaute Grundfläche darf nicht mehr als 20 qm betragen.
Zulässig ist ein Gewächshaus mit max. 10 qm Grundfläche.
 - 3.2 Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 25 Grad festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt max. 3,00 m. Ein Dachvorsprung ist bis zu 30 cm zulässig. Für die Dacheindeckung sind Wellzementplatten, Ziegel, Bitumenschindeln oder Dachbegrünung zulässig. Die Außenflächen der Wände dürfen mit einem dunkelfärbenden, die natürliche Maserung des Holzes erhaltenden Holzschutzmittel eingelassen werden.
Fensteröffnungen sind nur in der Größe von max. 1/8 der jeweiligen Wandfläche zulässig.
 - 3.3 Die Gartenhäuschen sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Der Grenzabstand zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze muß mindestens 2 m betragen.
- 4) Festsetzungen für das Gemeinschaftshaus
 - 4.1 Die Geschoßfläche des Gemeinschaftshauses darf maximal 20 qm betragen.
 - 4.2 Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 25 Grad festgesetzt.
 - 4.3 Die maximale Traufhöhe des Gemeinschaftshauses beträgt bergseits 3 m.
- 5) Einfriedungen
 - 5.1 Das Gebiet darf nur im Ganzen oder quartierweise zwischen den Haupteinfriedungswegen eingefriedet werden.
Einfriedungen an Fußwegen und zwischen den einzelnen Parzellen sind nicht gestattet.
 - 5.2 Zur freien Landschaft hin hat diese Einfriedung einen Abstand von mindestens 50 cm zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten. Sie ist sockellos aus verzinktem Maschendraht mit gestrichenen Metallstützen, 1,20 m hoch, zu errichten und mit dichten Hecken zu hinterpflanzen.
- 6) Folgende Anlagen und Einrichtungen auf den einzelnen Parzellen sind unzulässig:
 - a) Schwimmbecken, Schuppen, Kleintierställe, Aborte, Lauben, Gasbehälter und ähnliches
 - b) Überdachte und befestigte Terrassen, Treppenanlagen
 - c) Garagen, Kfz-Stellplätze
 - d) Antennen, Maste
 - e) Stützmauern höher als 0,50 m
 - f) Aufstellen von Wohnwagen
- 7) Auf den Parzellen der letzten Zeile (Westseite) des Gartenhausgebietes ist Kleintierhaltung möglich.

III. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2. Erhaltungsgebot

Die planerisch dargestellten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen, während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen und nach Abgängigkeit in adäquater Form zu ersetzen.

3. Pflanzbindung

3.1 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Platterbsen-Buchenwaldes zu erfolgen (= Gehölzartenliste Ziffer 4)

Die Pflanzung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenhochwälder, Scheinzypresse und Lebensbäume ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimischen Laubgehölze gem. Ziffer 4 Verwendung finden. Daneben sind untergeordnet Ziergehölze gestattet.

3.2 Pflanzdichte und Qualität

Mindestgröße für Großbaumpflanzungen:

Hochstamm 3 x V, Stammumfang (STU) 18 - 20 m

Heckenpflanzungen (Richtwerte je 100 qm)

- 2 Heister (I. Ordnung) 2xv, Höhe 200 - 250 cm
- 3 Heister (I. und II. Ordnung) 2xv, Höhe 175 - 200 cm
- 95 leichte Sträucher 1xv, Höhe 70 - 90 cm

3.3 Pflanzbindung mit Standortvorgabe

Verkehrsbegleitgrün (Öffentliches Grün):

In Zuordnung zu den PKW-Stellflächen, des Gemeinschaftshauses und des Spielplatzes werden großkronige Laubbäume I. Ordnung gepflanzt (Baumdistanz ca. 12 - 15 m)

Grenzbereich des Bebauungsplanes zur freien Landschaft (Öffentliches Grün):

Zur freien Landschaft hin ist das Gartenhausgebiet mit mindestens dreihelligen Hecken gemäß Ziffer 4 zu bepflanzen. Die Randbepflanzungen sind durch Heister bzw. Obstgehölzgruppen von 3 - 5 Stück aufzulockern.

3.4 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Baugebieterschließung, spätestens jedoch 1 Vegetationsperiode danach ausgeführt.

3.5 Erhaltungsgebot/Neupflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4. Liste der standortgerechten Gehölzarten

Auswahl überwiegend aus der Artenzusammensetzung des Platt-
erbsen-Buchenwaldes

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Tillia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Quercus rubra</i>	- Traubeneiche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Sorbus avia</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	- Holzbirne

Straucharten (unter 10 m Höhe):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Prunus mahaleb</i>	- Weichsel
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	- Pimpernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Zaunrose
<i>Rosa glauca</i>	- Heckenrose

5. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflastersteine mit Rasenfugen).

IV. Hinweis

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

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg nach § 8, Abs. 1, Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.



M 1 : 1000