



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
(STAND 2. ÄNDERUNG)  
IM MÜHLGRABEN  
GEMARKUNG HAUSEN**

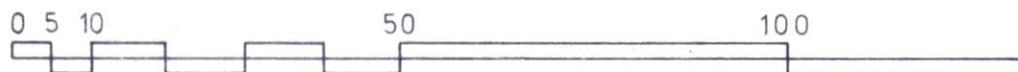
- 1. Änderung: Seite 2 - 7  
und Plan Seite 10**
- 2. Änderung: Seite 8 - 9**

# STADT BAD KISSINGEN

## BEBAUUNGSPLAN IM MÜHLGRABEN STADTTEIL HAUSEN

### I. ÄNDERUNG

**M = 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF III - 2

BAD KISSINGEN  
GEÄNDERT : 01.06.1992

Gemäß § 11 BauGB mit RB  
vom 25. Februar 1993  
Nr. 420-4622 B-1/86  
~~ein~~ keine Verletzung von Rechts-  
vorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 25. Februar 1993  
Regierung von Unterfranken

I.A.



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ...*18.8.*..... bis *18.9.1992*... in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.



*Joh*

Bad Kissingen, den *21.9.1992*.....  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ....*7.10.1992*... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



*Joh*

Bad Kissingen, den *3.12.1992*.....  
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am *13.3.1993* 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 bereitliegt (§ 12 Satz 1 u. 2 BauGB).

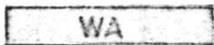
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 3 BauGB in Kraft.



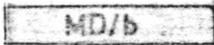
*Joh*

Bad Kissingen, den *30.3.1993*.....  
Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO



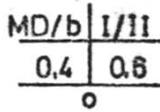
ABGESTUFTES DORFGEBIET GEMÄSS § 5 BAUNVO  
I.V.M. § 1 ABS. 4

I

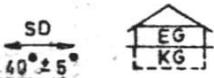
MAX. ERDGESCHOSS

I/II

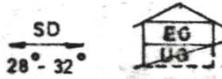
MAX. ERD- UND UNTERGESCHOSS



ABGESTUFTES DORFGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
OFFENE BAUWEISE



MAX. ERDGESCHOSS MIT SATTELDACH  $40^{\circ} \pm 5^{\circ}$   
TRAUFHÖHE TAL- UND BERGSEITS MAX. 3,00 m.  
VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG



MAX. ERD- UND UNTERGESCHOSS MIT SATTELDACH  $28^{\circ} - 32^{\circ}$   
TRAUFHÖHE BERGSEITS 3,00 m , TALSEITS 6,20 m  
VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEGEN

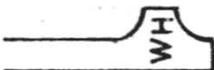
ÖFFENTLICHER WOHNWEG (WEG "A")

PRIVATE WOHNWEGE (WEG "B", "C", "D")

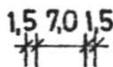
GEHWEG MIT TREPPENSTUFEN  
FUSSWEG



PARKBUCHTEN



WENDEHAMMER



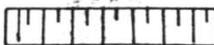
BREITEN DER STRASSEN- UND GEHWEGFLÄCHEN



BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



AUFTRAGSBÖSCHUNG



ABTRAGSBÖSCHUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



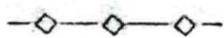
ZWINGENDE HECKEN- UND BAUMPFLANZUNG



ABGRENZUNG DER ART DES MASSES DER BÄULICHEN NUTZUNG



SICHTFLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG, BEWUCHS UND  
ABLAGERUNGEN ÜBER 0,90 m VON DER STRASSENOK,  
FREIZUHALTEN SIND.



FERNWASSERLEITUNG RHÖN-MAINTAL-GRUPPE



GRENZE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



20 KV KABEL ÜWU BEIDERSEITS 1 m SCHUTZBEREICH



UMGRENZUNG DER VON JEDER BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



VORHANDENE WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL



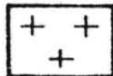
VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



ABBRUCH VON GEBÄUDEN



UMFORMERSTATION



FRIEDHOF



SPIELPLATZ



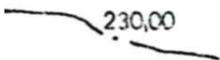
FEUERWEHR



MEHRZWECKHALLE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



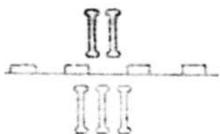
HÖHENLINIEN

1046

GRUNDSTÜCKSNUMMERN



VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG



GRENZE DER HEILQUELLENSCHUTZZONE



GARAGEN



ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE

## WEITERE FESTSETZUNGEN

1. DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO UND ALS ABGESTUFTES DORFGEBIET GEMÄSS § 5 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 FESTGESETZT. IM ABGESTUFTEN DORFGEBIET SIND LANDWIRTSCHAFTLICHE HAUPT- UND NEBENBETRIEBE MIT SCHWEINEMAST UND SCHWEINEZUCHT SOWIE GROSSTIERHALTUNGEN, SILOS, JAUCHEGRUBEN UND DUNGLEGEN UNZULÄSSIG. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET IST DIE KLEINTIERHALTUNG IM SINNE DES § 4 ABS. 3 NR.6 BAUNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
2. FÜR DAS BAUGEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.
3. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 500 QM.
4. DIE BEI DEN EINZELNEN HAUSTYPEN FESTGELEGTE TRAUFGHÖHEN SIND ALS HÖCHSTMASS ANGEgeben. DIE TRAUFGHÖHE BEMISST SICH JEWEILS AUF DAS NATÜRLICHE ODER VON DER STADT ALS BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDE.
5. NÖRDLICH DES WINDHEIMER WEGES DÜRFEN WOHNGEBÄUDE NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN HABEN. DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.
6. VORGEGEHENE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER 28 BIS 32 GRAD BZW.  $40 \pm 5$  GRAD (NÖRDLICH DES WINDHEIMER WEGES). DIE DACHFLÄCHEN SIND MIT ENGOBIERTEM MATERIAL EINZUDECKEN.
7. FÜR DIE DACHEINDECKUNG DARF AUSSER BEI GARAGEN, WELLASBEST NICHT VERWENDET WERDEN. KNIESTÖCKE ÜBER 0,25 M HÖHE SIND UNTERSAGT. DACHGAUBEN SIND NUR BEI EINER DACHNEIGUNG VON MEHR ALS 38 GRAD ZULÄSSIG.
8. GRELLE FARBANSTRICHE SIND UNTERSAGT. DIE FARBANSTRICHE SIND INNERHALB DER EINZELNEN STRASSENZÜGE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
9. DER ABSTAND DER GARAGENEINFARTEN VON DEN ANLIEGENDEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN MUSS MINDESTENS 5,0 M BETRAGEN. DER STAU RAUM DARF ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN. DIE BERGSEITIG ERSCHLOSSENEN GARAGEN, SÜDLICH DES WINDERHEIMER WEGES, 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 NIEDRIGER FIRSHÖHE, ZU ERRICHTEN. IM LETZTEREN FALL IST AUCH DIE GRENZBEBAUUNG, JEDOCH NUR AN DEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTE GRENZEN, ZULÄSSIG.
10. BEI DER AUSFÜHRUNG VON BAUMASSNAHMEN SIND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN ÜBER 1,20 M DURCH ABGRABUNGEN ODER AUF SCHÜTTUNGEN UNZULÄSSIG. DIE HÖHENMÄSSIGE EINFÜGUNG VON GEBÄUDEN IN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE ODER DIE ZUR GESTALTUNG DES BAUVORHABENS ERFORDERLICHEN GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND IN DEN BAUVORLAGEN DURCH GEMESSENE UND AUF AMTLICHE HÖHEN BEZOGENE PROFILE DARZUSTELLEN.  
  
STÜTZMAUERN INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 1.0 M ZULÄSSIG.
11. DIE HÖHE DER STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNGEN DARF 1,0 M ÜBER GEHWEGEOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE SOCKELHÖHE DARF NICHT MEHR ALS 0,30 M BETRAGEN.  
  
DIE ART UND AUSFÜHRUNG DER EINFRIEDUNGEN SIND INNERHALB EINES STRASSENZUGES AUF EINANDER ABZUSTIMMEN. MASCHENDRAHTZÄUNE SIND NUR AN DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZULÄSSIG. SIE SIND ZU HINTERPFLANZEN.

12. EINSCHNITTS- SOWIE DAMMBÖSCHUNGEN ÖFFENTLICHER VERKEHRS- UND GRUNDFLÄCHEN, DIE SICH AUS DER STRASSENPLANUNG ERGEBEN, SIND AUF DEN ANLIEGERGRUNDSTÜCKEN ZU DULDEN.
13. IM ÜBERGANGSBEREICH ZUR FREIEN LANDSCHAFT IST EIN MINDESTENS ZWEIREIHIGER HECKENSTREIFEN AUS FOLGENDEN GEHÖLZEN AUFZUBAUEN: HASEL, WEISSDORN, FAULBAUM, SCHLEHE U.Ä.  
  
PRO 200 QM GARTENFLÄCHE IST EIN STANDORTGERECHTER LAUB- BZW. OBSTBAUM ZU PFLANZEN (Z.B. EBERESCHE, TRAUBENEICHE, STIELEICHE, HAINBUCHE, WEISSBIRKE U.Ä.)
14. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS. 1 BAUNVO BIS ZU MAXIMAL 12 QM ZULÄSSIG.
15. DER VORHANDENE BAUMBESTAND IST ZU ERHALTEN. NUR DIE BÄUME IM BEREICH DER GEPLANTEN GEBÄUDE UND ZUFahrTSFLÄCHEN DÜRFEN BESEITIGT WERDEN.
16. FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES WINDHEIMER WEGES KÖNNEN ANDERE DACHNEIGUNGEN ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT DIE DACHGESCHOSSE DADURCH NICHT ZU VOLLGESCHOSSEN WERDEN UND DIE GEBÄUDE SICH STÄDTEBAULICH VERTRETBAR EINFÜGEN. BEI DACHNEIGUNGEN AB 38 GRAD KÖNNEN DACHGAUBEN ZUGELASSEN WERDEN. AUSSERDEM KÖNNEN FÜR DEN GESAMTEN BEREICH ANDERE DACHFORMEN ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT SICH DIESE STÄDTEBAULICH VERTRETBAR EINFÜGEN.

#### HINWEISE

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. DIE AN DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ANGRENZENDEN FLÄCHEN KÖNNEN WEITERHIN ORDNUNGSGEMÄSS LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT WERDEN. IN DEN RANDBEREICHEN DES BAUGEBIETES ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANSCHLIESSENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE. Z.B. DURCH DÜNGER, JAUCHE, GÜLLE ODER SPRITZMITTEL NICHT AUSZUSCHLIESSEN.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. WER BODENDENKMÄLER AUFFINDET IST VERPFLICHTET DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE (STADT BAD KISSINGEN) ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IN MEMMELSDORF ANZUZEIGEN. (§ 8 ABT. 1 SATZ 1 DENKMALSCHUTZGESETZ)
2. DAS BAUGEBIET LIEGT IN DER HEILQUELLENSCHUTZZONE II DES MIT ENTSCHLIESSUNG DES BAY. STAATSMINISTERIUMS DES INNERN VOM 20.02.1922 FESTGESETZTEN QUANTITATIVEN SCHUTZBEREICHES.

## **Bebauungsplan "Im Mühlgraben". Gemarkung Hausen - 2. Änderung -**

Die weiteren Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Ziffer 3 entfällt
2. Ziffer 4:  
Die zulässige Traufhöhe tal- und bergseits wird bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss auf maximal 3,50 m, bei Gebäuden mit I/II Geschossen auf maximal bergseits 3,50 und talseits 6,25 m festgesetzt. Die Traufhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde festgelegte Gelände.
3. Ziffer 6:  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 45 Grad. Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden.
4. Ziffer 7:  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind bei Dächern mit mehr als 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge sein.
5. Ziffer 8, Abs. 2:  
Garagen sind grundsätzlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle anzuordnen. Garagen sind entweder mit Flachdächern 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 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).
6. Ziffer 16 entfällt

Folgender Hinweis wird eingefügt:

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 21.05.94 bis 21.04.94 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 22.04.94



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.05.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 19.05.94



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 8.7.1994 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 8.7.1994

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

**Gemäß § 11 BauGB mit RB**

vom 13. Juni 1994

Nr. 420 - 4622.13 - 7/86

eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 13. Juni 1994

Regierung von Unterfranken

*[Signature]*



