



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
(STAND 2. ÄNDERUNG)**

**UNTERE GÄRTEN –
LINSENRAIN –
HOLZGRABEN**

**GEMARKUNG
KLEINBRACH**

Bebauungsplan: Seite 2 - 5
Vereinfachte Änderung: Seite 6 - 7
1. Änderung: Seite 8 - 12
2. Änderung: Seite 13 - 14

KLEINBRACH

Lkr. Bad Kissingen

BEBAUUNGSPLAN

„Untere Gärten“

„Linsenrain“

„Holzgraben“

M = 1:1000

Art der baulichen Nutzung:

Allg. Wohngebiet

Bauweise:

Offene Bauweise

Der Bebauungsplan-Entwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ~~16. Februar 1967~~ bis ~~16. März 1967~~ öffentlich ausgelegt. ~~19. 1. 1968~~ - ~~19. 2. 1968~~



Kleinbrach, den ~~15. Mai 1967~~
~~20. 2. 1968~~
... *Hammel* ...
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan von ~~16. Feb. 1967~~ gem. § 10 BBauG am ~~22. Sept. 1967~~ als Satzung beschlossen. ~~23. Juli 1968~~



Kleinbrach, den ~~23. Sept. 1967~~
~~24. Juli 1968~~
... *Hammel* ...
(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk des Landratsamts:

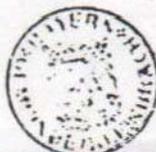


Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 24. Juli 1968 Nr. II 4-602 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 17.10.1963 (GVBl. S. 194) genehmigt.

Bad Kissingen, 24. 7. 1968

I.V. (Lochner) Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG von ~~29. Juli 1968~~ bis öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am ~~29. Juli 1968~~ bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am ~~29. Juli 1968~~ rechtsverbindlich geworden.



Kleinbrach, den ~~28. Juli 1968~~
... *Hammel* ...
(Bürgermeister)

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

A) für die Festsetzungen

	<p>Grenze des Geltungsbereiches</p> <p><u>In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:</u></p> <p>Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze geplante Verkehrsfläche</p> <p>Baugrundstück für den Gemeinbedarf (z.B. Schule, Kirche, Kindergarten)</p> <p>Grünfläche (z. B. Kinderspielplatz, Friedhof)</p> <p>private Freifläche</p> <p>Landwirtschaftliche Bauten: z.B. Scheune, Maschinenhal</p> <p>in diesem Bereich sind die Kamine mit Prallblechen zu versehen</p> <p>Flächen für Garagen</p> <p>Flächen für Stellplätze</p> <p>Zulässig EG mit flachen Dach bis 10° Dachneigung, Traufhöhe hangseits max. 3,20 m.</p> <p>Zulässig EG und 1. Vollgeschoß mit Satteldach bis 30°, Traufhöhe hangseits max. 6,60 m</p> <p>Zulässig Terrassentyp m. versetzten Geschossen, zweigeschoßig mit Pultdach bis 5° Dachneigung.</p> <p>Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen</p> <p>Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs und Ablagerungen über 0,80 m über der Straße freizuhalten sind.</p> <p>Schutzzone, die aus Sicherheitsgründen von Bebauung freizuhalten ist.</p> <p>Schutzzone für Fernwasserleitung, die von Bebauung freizuhalten ist.</p>	
--	--	--

B) für die Hinweise

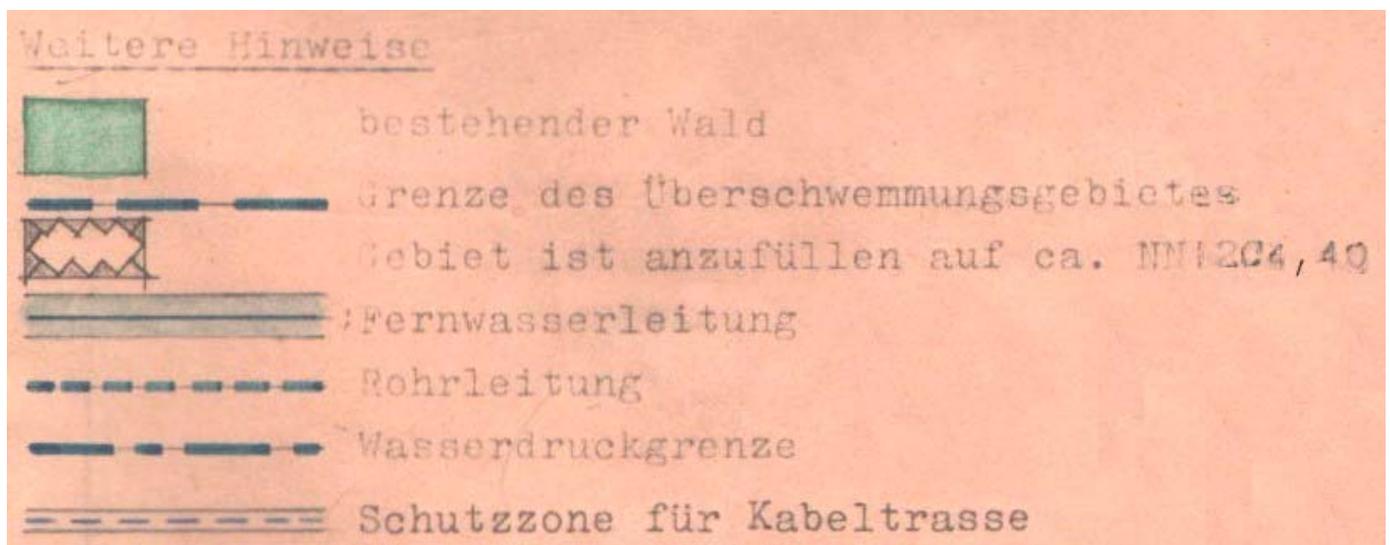
	<p>vorhandene Wohngebäude: erdgesch. mit ausgeb. Dachgesch erdgeschossig mit 1 Vollgeschoss erdgeschossig mit 1 Vollgeschoss u. ausgeb. Dachgesch.</p> <p>vorhandene Nebengebäude erdgeschossig</p> <p>Vorschlag für die Grundstücksteilung</p> <p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>Ortsdurchfahrtsgrenze</p> <p>bestehende Verkehrsfläche</p> <p>bestehender Hochbehälter</p> <p>Hauptversorgungsleitung</p> <p>Abbruch von Gebäuden erdgeschossig</p>
--	---

Weitere Festsetzungen

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Läden und Gaststätten für die Bewohner des Gebietes.

Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden. Wenn sie dem Nutzungszweck der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

2. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bauweise 600 qm.
5. Die Höhe der Einfriedigung ist auf 1.30 m ab OK-Gehsteig festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedigung darf nicht mehr als 1,30 m betragen. Grelle Farbanstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
6. Die Gebäudeanstriche sind in gedeckten Farben zu halten.
7. Für bestehende Gebäude gilt die derzeitige Art und das derzeitige Maß der baulichen Nutzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes vorgeschrieben ist.
8. Dachgauben auf flachgeneigten Dächern unter 45°, sowie die Ausführung von Kniestöcken ist nicht gestattet.
9. Dachdeckungen aus ungefärbten Asbestzementplatten sind unzulässig, schiefergrau gefärbtes Material ist zugelassen. Wellblech als Bauelement ist nicht zulässig.





Innere Berg

H O I

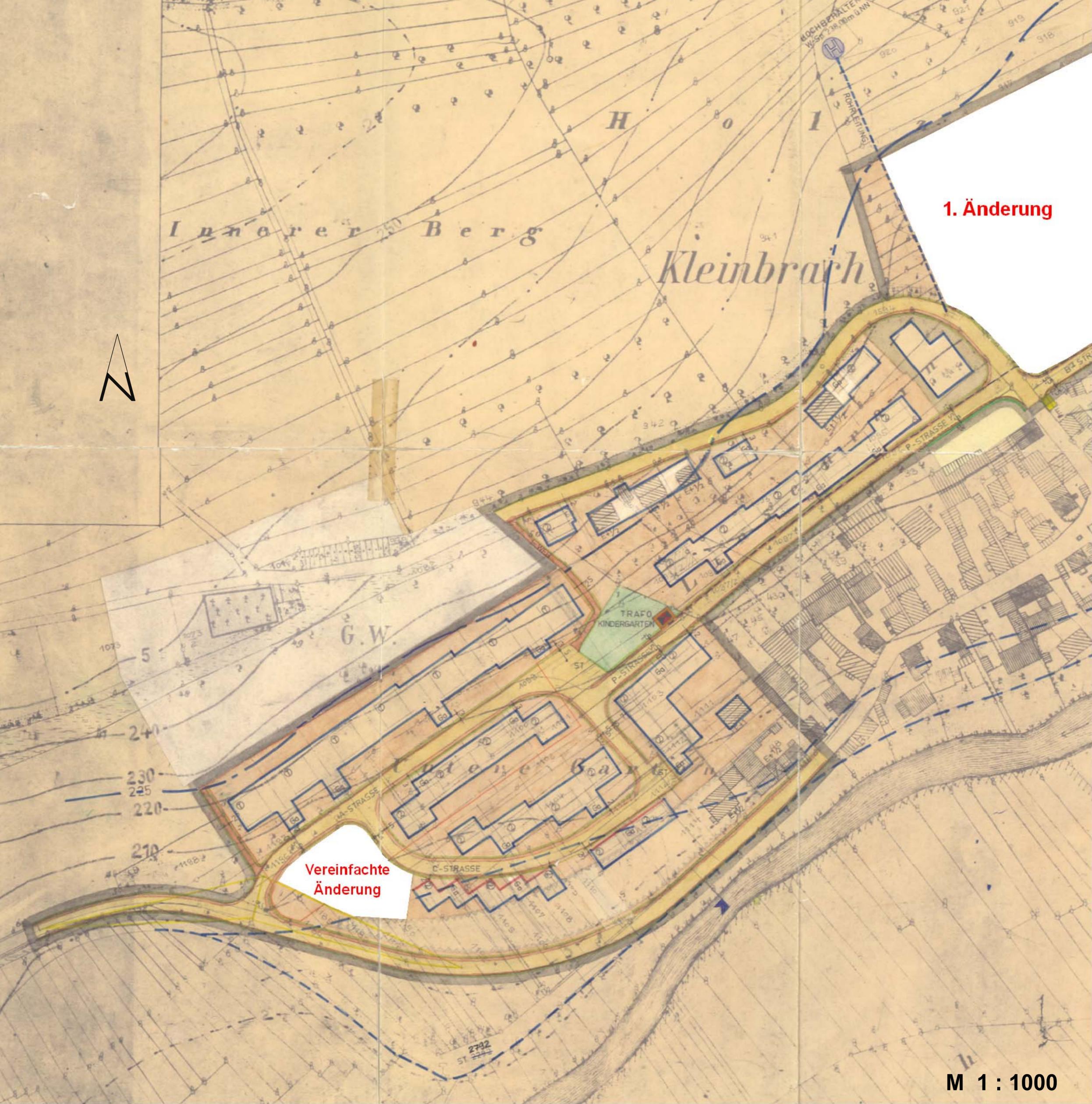
Kleinbrach

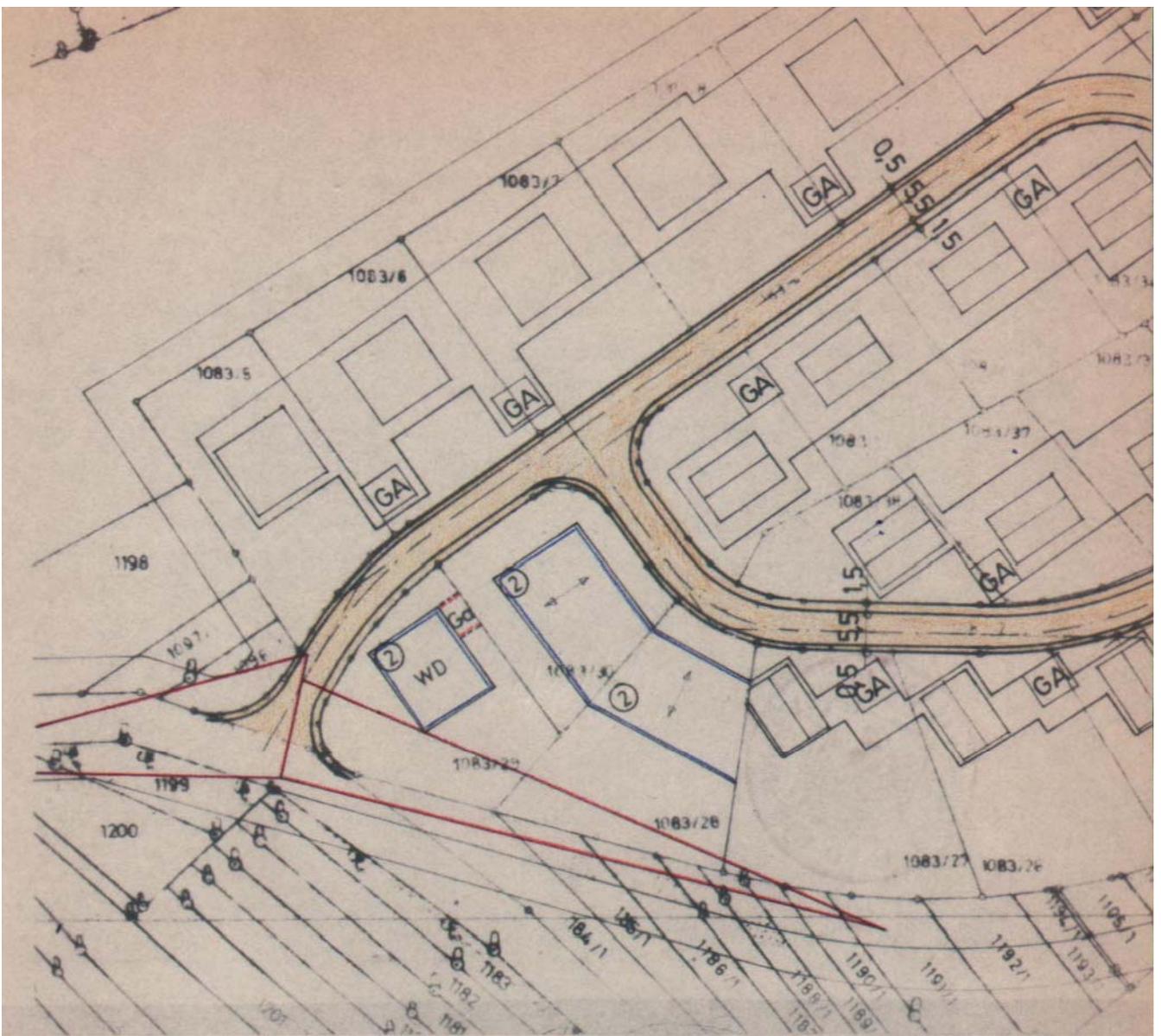
1. Änderung

Vereinfachte Änderung

TRAFU
KINDERGARTEN

M 1 : 1000

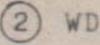
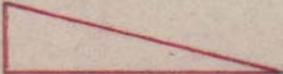




Vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
 "Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben" Stadtteil Kleinbrach
 im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1083/28, 1083/29 und 1083/30

M = 1 : 1000 gez. Mai 1974

Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes:

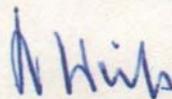
-  Baugrenze
-  Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß mit Satteldach bis 30°, Traufhöhe hangseits max. 6,60 m
-  Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß mit Walmdach Traufhöhe hangseits max. 6,60 m
-  Fläche für Garage
-  Firstrichtung
-  Sichtdreieck, die von Bebauung, Bewuchs und Ablagerungen über 0,80 m über der Straße freizuhalten sind.

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.11.1974 gemäß § 10 BBauG die Bebauungsplanänderung und Ergänzung als Satzung beschlossen.

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan wurde vom 6.12.1974 bis 6.1.1975 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Änderung und Ergänzung ist am 6.12.1974 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung und Ergänzung ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Bad Kissingen, den 18.12.1974

Stadt Bad Kissingen



(Dr. Weiß)

Oberbürgermeister



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

UNTERE GÄRTEN - LINSENRAIN - HOLZGRABEN

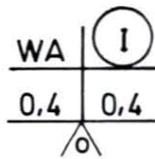
M = 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO HORST ARAND 8730 BAD KISSINGEN TEL. 4224	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 BBauG vom <u>22.12.81</u> bis <u>21.01.82</u> in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.	
	 Strauß Bad Kissingen, den <u>06.09.82</u> (2. Oberbürgermeister)
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom <u>20.04.82</u> den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.	
	 Strauß Bad Kissingen, den <u>06.09.82</u> (2. Oberbürgermeister)
Genehmigungsvermerk der Regierung von Unterfranken mit / Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBauG mit RB vom: <u>24. Nov. 1982</u> Nr. <u>420-908 a 15/82</u> Würzburg, den <u>24. November 1982</u> Regierung von Unterfranken	
	
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am <u>10.12.1982</u> 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.	

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO



Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig



Erdgeschoß, zwingend



Erd- und Untergeschoß, zwingend



Erdgeschoß mit Satteldach 28°-32°
 Traufhöhe tal- und bergseits max. 3,00 m
 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Erdgeschoß und Untergeschoß mit Satteldach 28°-32°
 Traufhöhe tal-seits max. 6,20 m , bergseits max. 3,00 m
 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen



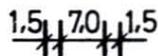
Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig



Strassenbegrenzungslinien



Breite der Straßen - und Wegflächen



Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes



Kinderspielplatz



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 zu belastende Flächen



Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs und
 Ablagerungen, über 0,80 m über der Straße
 freizuhalten sind.



Umformerstation



Aufschüttung (Lärmschutzwall)



Schutzzone, die aus Sicherheitsgründen
 von Bebauung freizuhalten ist.



20 KV - Kabel mit Schutzstreifen

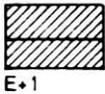


Geplante Heckenpflanzung



Gehweg mit Treppenstufen

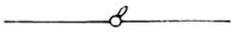
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



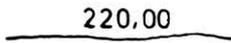
Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
und Geschößzahl



Vorhandene Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

921

Grundstücksnummern



Vorschlag für die Grundstücksteilung

WEITERE FESTSETZUNGEN

=====

- 1.) Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
- 4.) Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß angegeben. Die Traufhöhe bemißt sich jeweils auf das natürliche oder von der Stadt als Bauaufsichtsbehörde festgelegte Gelände.
- 5.) Vorgesehene Dachneigung der Satteldächer 28° - 32°. Die Dachflächen sind mit engobierten Material einzudecken.
- 6.) Für die Dacheindeckung darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kniestöcke über 0,25 m Höhe und Dachgauben sind untersagt.
- 7.) Grelle Farbanstriche sind untersagt. Die Farbanstriche sind innerhalb der einzelnen Straßenzüge aufeinander abzustimmen.
- 8.) Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Die bergseitig erschlossenen 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 jedoch nur an den im Bebauungsplan festgelegten Grenzen zulässig.

Alle übrigen Garagen, soweit sie an der Grundstücksgrenze geplant werden, können mit Flachdach errichtet werden.

9.) 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 1,0 m zulässig.

10.) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,0 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten, die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30m betragen.

Die Art und Ausführung der Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
Sie sind zu hinterpflanzen.

11.) Im Übergangsbereich des Baugebietes zur freien Landschaft ist ein 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.).

Die Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist mit standortgerechten, ungiftigen Gehölzen im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater durchzuführen.

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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

=====

1.) Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschliessung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

2.) Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Kissingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf anzuzeigen.
(§ 8 Abt. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz)

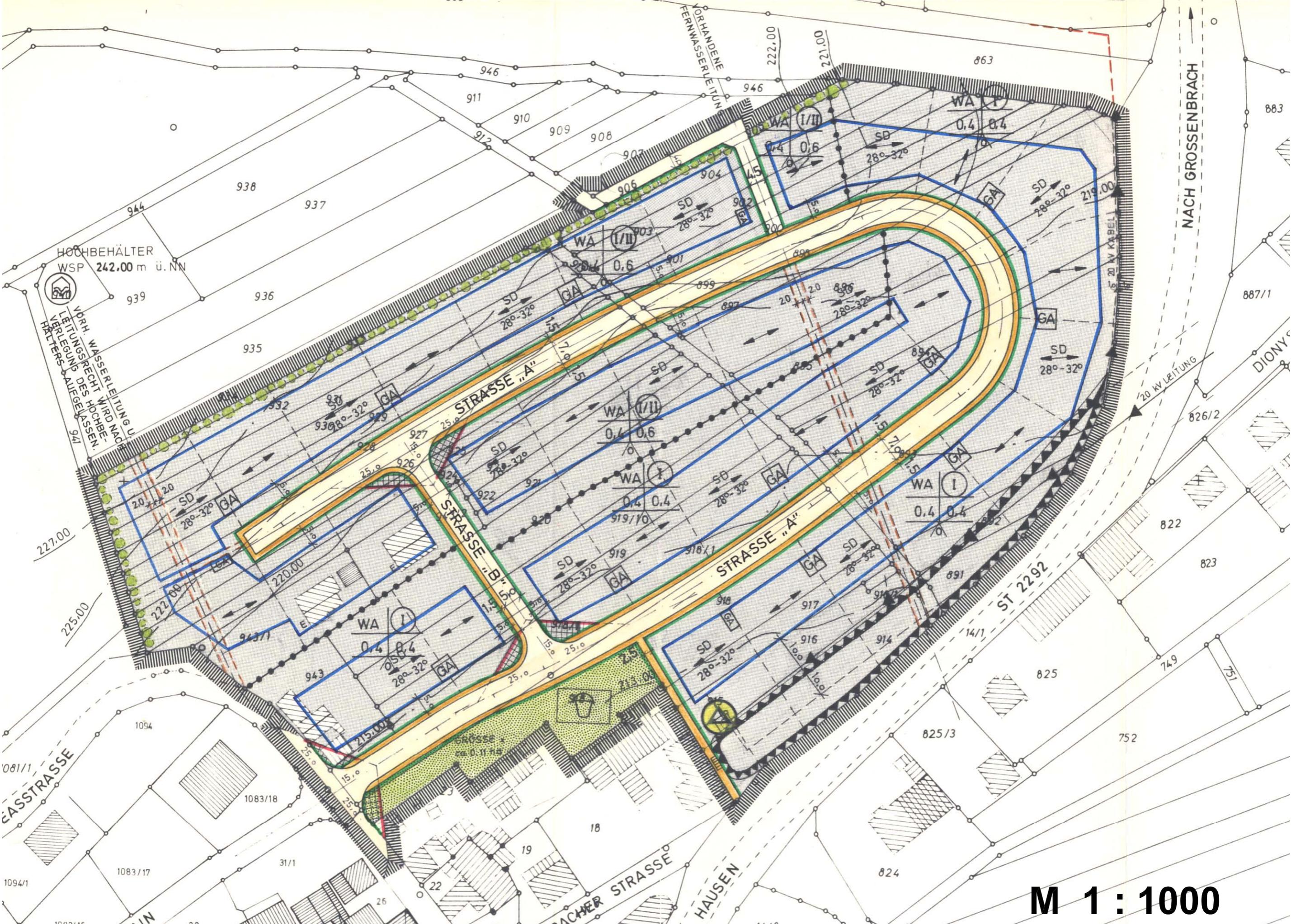
Aufgestellt: Bad Kissingen, im September 1980

Geändert : Bad Kissingen, im Oktober 1981

Geändert : Bad Kissingen, im November 1981

INGENIEURBÜRO
HORST ARAND
BAD KISSINGEN
FERNRUF 0971/4224

☒☒☒☒☒
☒☒☒9



M 1 : 1000

Bebauungsplan "Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben".

Gemarkung Kleinbrach

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 Geschoss auf maximal 3,50 m, bei Gebäuden mit 1 1/2 Geschossen auf maximal bergseits 3,50 m 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 5:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad. Ausnahmsweise können andere Dachformen, wenn dies städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.

4. Ziffer 6:

Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m 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 m und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen.

5. Ziffer 8 wird wie folgt ergänzt:

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 an den dafür vorgesehenen Stellen unterzubringen.

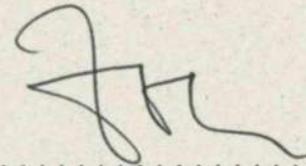
Soweit andere Lösungen nicht möglich sind, können ausnahmsweise Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden. Diese sind so anzuordnen, dass sie zur Straße noch ausreichend eingegrünt sind (mind. 1,50 m breiter Heckenstreifen) und von der Grundstückszufahrt angefahren werden können (keine senkrechte Zufahrbarkeit von der Straße). Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster).

Folgender Hinweis wird angefügt:

2. 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.

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.

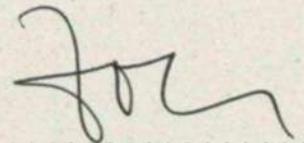
Bad Kissingen, den 25.11.94



.....
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 04.5.1995 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

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 05.05.95 Nr. 420-4622.13-
1195

~~ter Auflagen~~ keine Verletzung
in Rechtsvorschriften geltend
macht.

Würzburg, den 12.05.1995
Regierung von Unterfranken
I. A.

