



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
(STAND 1. ÄNDERUNG)
UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
HÄUSLER SCHLAG
GEMARKUNG
ALBERTSHAUSEN**

**5. Änderung: Seite 2 - 6
Grünordnungsplan: Seite 7 - 13**

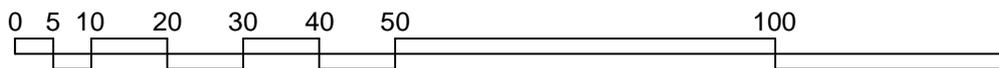


STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
HÄUSLER SCHLAG
GEMARKUNG ALBERTSHAUSEN

1. ÄNDERUNG

M 1 : 1000

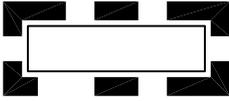
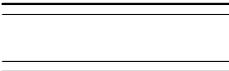
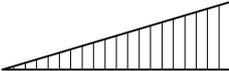
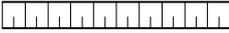
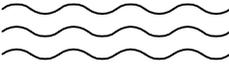


STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 17.02.2009
GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

I. ZEICHENERKLÄRUNG

GI	Industriegebiet gemäss § 9 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze gemäss § 23 BauNVO
	Gemarkungsgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GRZ 0,7	zulässige Grundflächenzahl
BMZ 6,0	zulässige Baumassenzahl
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke
	Böschungsflächen
	Flächen für Forstwirtschaft -Schutzwald-
	Grünflächen
	Gewässer (Embach)
	Höhenschichtlinien in m über NN
	Flurstücksnummer
	bestehende Grundstücksgrenzen

II. Weitere Festsetzungen

1. Das Gebiet ist als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Die Firsthöhe von Gebäuden wird auf max. 15 m festgesetzt, wobei jedoch die Höhe von 320 Meter über NN nicht überschritten werden darf.
3. Als Dachform sind Flach-, Pult- und Scheddächer zulässig.
4. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
5. Sichtdreiecke sind von allen, die sicht beeinträchtigenden Anlagen von mehr als 0,80m Höhe freizuhalten.
6. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum von mind. 5,0 m einhalten, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

7. Die Mindestgröße der Baugrundstück betrag 4.000 m²
8. Die Darstellung im Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan sind verbindlich.
9. Die Farbgebung des Außenputzes hat im Einvernehmen mit der Stadt Bad Kissingen zu erfolgen.
10. Mit den Anträgen auf Erteilung der Genehmigung von Einzelvorhaben sind Bepflanzungspläne einzureichen.
11. Für die Grundstücke die im festgesetzten Industriegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen unzulässig wären, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Stadt Bad Kissingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Amt für Dankmalpflege anzuzeigen (Art. 6 Abs. 1 DSchG).
2. Wer in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald eine Feuerstätte errichtet, bedarf der Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde. Die Erlaubnis kann mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zur Vergütung von Waldbränden erforderlich ist (§ 13 Abs. 1 FoStG).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 17.04.2009

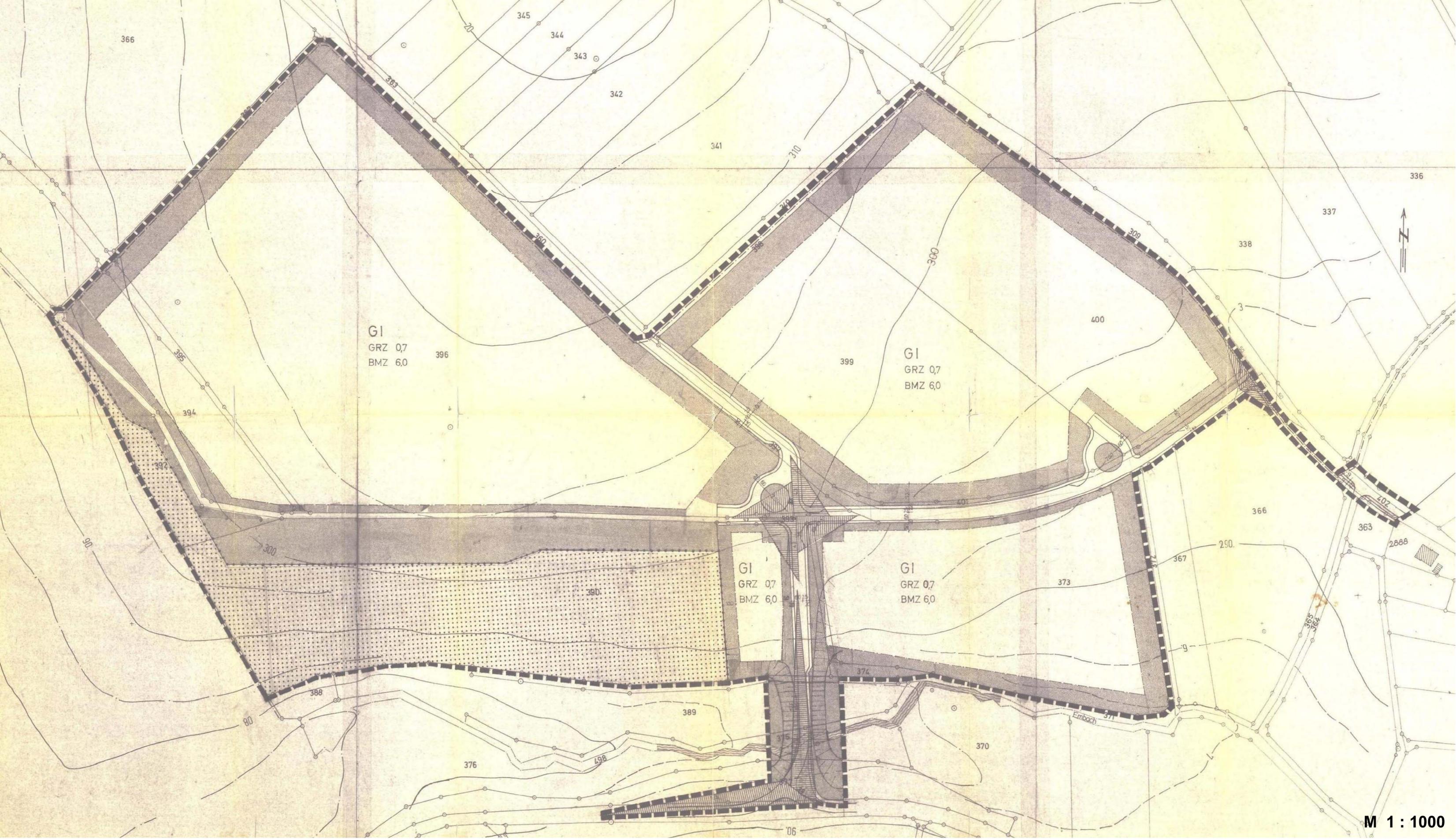

.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 27.10.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.10.2009


.....
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am ~~19~~**12**.12.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



GI
GRZ 0,7
BMZ 6,0

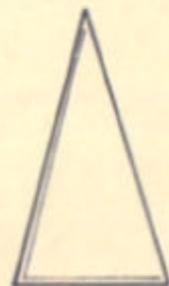
STADT BAD-KISSINGEN
GRÜNORDNUNGSPLAN
„HÄUSLER SCHLAG“
STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

M = 1 : 1000

Fachtechnisch geprüft
Bad Kissingen, den. 12.10.77
Landratsamt Bad Kissingen
Untere Naturschutzbehörde

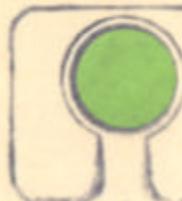
I.A.

H. Mitter
Mitter
Gartenbauing. (grad.)



NORD

PLANVERFASSER :



heinrich und Irmgard dietz
freie landschaftsarchitekten bdlb
8731 eifershausen, engenthal 46
telefon 09704/340

H. Dietz

BV 354 BLATT 1 DAT. 8. 12. 1978

Sichtvermerke der Behörden:

Mit / ~~Ohne~~ Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RB vom
28.05.1979 Nr. 420 - 908 a 4/79
Würzburg, den 22. August 1979
Regierung von Unterfranken

M. A. M. H.



Der Grünordnungsplan als rechtskräftiger Bestandteil des
Bebauungsplanes "Häusler Schlag" im Ortsteil Albertshausen
der Stadt Bad Kissingen vom
wurde beschlossen am

....., den

.....
Stadt Bad Kissingen

Der Grünordnungsplan hat vom bis
ordnungsgemäß und öffentlich ausgelegen.

....., den

.....
Stadt Bad Kissingen

Satzungsbeschluss: 27.07.1979
Veröffentlichung im Amtsblatt: 22.09.1979

1. P L A N Z E I C H E N

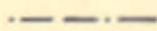
1.1 Festsetzungen aus dem Bebauungsplan (nachrichtlich übernommen)



Grenze des Geltungsbereiches

GI

Industriegebiet nach § 9 BauNVO



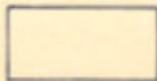
Baugrenzen

GRZ 0,7

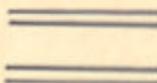
zulässige Grundflächenzahl

BMZ 6,0

zulässige Baumassenzahl



Grünflächen

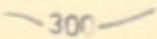


öffentliche Verkehrsflächen



Sichtdreieck, von Bewuchs
über 0,80m Höhe ab Gelände freizuhalten

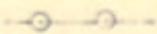
1.2 Hinweise aus dem Bebauungsplan (nachrichtlich übernommen)



Höhenschichtlinien

900

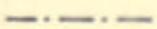
Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



Gewässer (Embach)



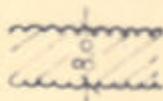
Gemeindegrenze



Pflanzgebot für Bäume, Bindung nach Qualität, Stückzahl und etwaigem Standort, s. Text 2.5



Pflanzgebot für Bäume, Bindung nach Qualität und Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung s. Text 2.5



Pflanzgebot für waldartige Hecken mit Breitenangabe und etwaiger Standortbindung, s. Text 2.5.3.



Pflanzgebot für Heister (Großgehölze) Bindung nach Stückzahl, s. Text 2.5.3.



Pflanzgebot für flächendeckende Böschungseinbindung



vorhandener Hochwald, als Schutzwald zu sichern



vorhandene Verbuschungen, zu sichern



Böschungflächen



vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches



vorhandener Hochwald außerhalb des Geltungsbereiches

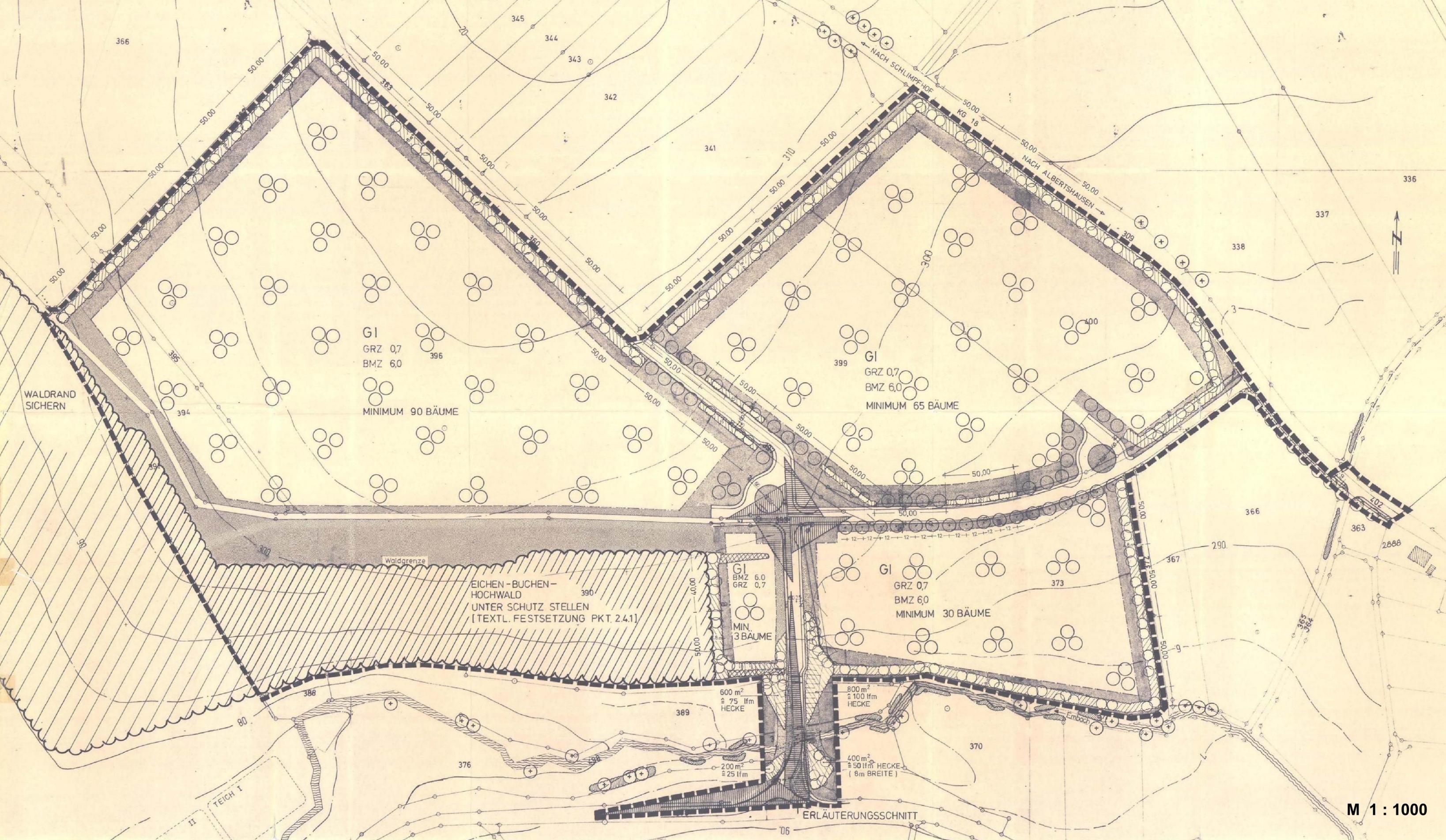


vorhandene Hecken und Verbuschungen außerhalb des Geltungsbereiches

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG.

- 2.1 Grundlagen und Ziele.
- 2.1.1 Der Grünordnungsplan für das Gebiet "Häusler Schlag" im Stadtteil Albertshausen ist verbindlicher Fachplan zum Bebauungsplan der Stadt Bad Kissingen.
- 2.1.2 Er setzt nach BBauG § 9 Abs. 1 Ziffern 20, 24 und 25 die Behandlung der Grünflächen und verbindliche Anpflanzungen öffentlicher und privater Bereiche fest und sieht nach Art. 3 BayNatSchG Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft vor.
- 2.2 Bodenbearbeitung und Böschungsformung.
- 2.2.1 Der Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915 Blatt 3).
- 2.2.2 Bodenmodellierungen an Bauobjekten (Einschnitte und Aufschüttungen) sind so auszuformen, daß sie das Bauobjekt nicht betonen, sondern zurückhaltend in die landschaftliche Situation einbinden.
- 2.2.3 Böschungsneigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Sie sind nicht steiler als 1 : 2 oder mit ca. 30° anzulegen.
- 2.2.4 Stützmauern zur Abfangung von Einschnitten oder Aufschüttungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Gegebenenfalls sind sie bei der Baueingabe mit den Böschungen zeichnerisch exakt darzustellen.
- 2.2.5 Der Damm über das Embachtal ist in Anlehnung an den Erläuterungsschnitt (BV 354 Blatt 2) auszuformen.
- 2.2.6 Böschungen an Straßen und Gebäuden sind weitgehend landschaftlich geschlossen zu überpflanzen.
- 2.3 Grünflächen.
- Die lt. Planzeichen ausgewiesenen Grünflächen können auf Widerruf als Lager- und Stellflächen genutzt werden. Erforderliche Befestigungen sind in offenporiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decken) Betonierter oder bituminöser Ausbau ist nicht zulässig. Ausnahme: nur erforderliche Überfahrten. Die Flächen sind insgesamt anzusäen und ordnungsgemäß zu pflegen (DIN 18 917).
- 2.4 Schutzwaldgürtel im Südwesten des Gebietes.
- 2.4.1 Der bestehende Hochwald (Eichen-Buchen-Bestand) darf ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde nicht kahlgeschlagen werden. Die sonstige ordnungsgemäße forstliche Nutzung wird davon nicht berührt. Eine Nutzungsänderung auf dieser Fläche ist untersagt.

- 2.4.2 Der Schutz des Bestandes ist nach DIN 18 920 zu gewährleisten.
- 2.5 Anpflanzungen
(Ergänzungen und Erläuterungen im landschaftspflegerischen Begleittext).
- 2.5.1 Bepflanzungsplan.
Die Einzelheiten der Pflanzungen in Arten und Massierung sind im Zuge der Baueingabe durch einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan (Bepflanzungsplan) detailliert nachzuweisen (~~s. Bebauungsplan - Weitere Festsetzungen - Pkt. 10~~).
- 2.5.2 Pflanzenauswahl.
Alle Anpflanzungen sind nur mit standortgerechten Arten des natürlichen Eichen - Hainbuchen - Waldes aufzubauen.
- 2.5.3 Pflanzdichte und -qualität.
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916.
- 2.5.3.1 Die im einzelnen im Plan angegebenen Breiten- und Mengenangaben sind Mindestforderungen.
- 2.5.3.2 Pflanzungen außerhalb der Baugrenze:
Auf je 100 qm Pflanzfläche
1 Großgehölz
3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
oder Höhe 350 - 400 cm
6 Heister
2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
70 leichte Sträucher
1 x verpflanzt, Höhe 40 - 70 cm
- 2.5.3.3 Pflanzungen innerhalb der Baugrenze
(ohne Standortbindung):
Je 2.500 qm bebauter oder unbebauter Fläche sind
3 Bäume in den unbebauten Flächen anzupflanzen
Hochstämme 3 x verpflanzt,
Stammumfang 14 - 16 cm
oder Stammbüsche 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen
Stammumfang 10 - 12 cm
- 2.5.3.4 Der behördlich geforderte Bepflanzungsplan kann über diese Mindestforderung hinausgehen.
Die Entscheidungsbefugnis unterliegt der unteren Naturschutzbehörde.
- 2.5.4 Nachweis und Pflege der Pflanzungen.
Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb von einem Jahr nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand der Bäume und Hecken auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung verlangt werden.



WALDRAND SICHERN

G1
GRZ 0,7
BMZ 6,0
MINIMUM 90 BÄUME

G1
GRZ 0,7
BMZ 6,0
MINIMUM 65 BÄUME

EICHEN-BUCHEN-HOCHWALD
UNTER SCHUTZ STELLEN
(TEXTL. FESTSETZUNG PKT. 2.4.1)

G1
BMZ 6,0
GRZ 0,7
MIN. 3 BÄUME

G1
GRZ 0,7
BMZ 6,0
MINIMUM 30 BÄUME

600 m²
± 75 lfm
HECKE

800 m²
± 100 lfm
HECKE

200 m²
± 25 lfm

400 m²
± 50 lfm
HECKE
(8m BREITE)

TEICH I

ERLÄUTERUNGSSCHNITT

M 1 : 1000