

# STADT BAD KISSINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "ROSENÄCKER II"

## STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT  
REF. III - 2



BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 23.02.1994

GEÄNDERT : 23.03.1994

" 08.06.1994

" 13.01.1995

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 23.05.1995

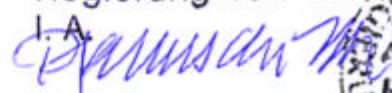
Nr. 420-4622-13-5/95

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

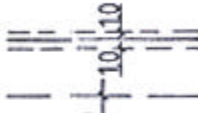
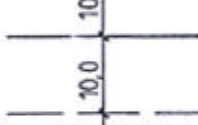
Würzburg, den 30.05.1995

Regierung von Unterfranken

I. A.



## I. Zeichnerische Festsetzungen

|                                                                                                                                                              |                                                             |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----|-----|-----|---|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|--------------------|-----------------|--|
| WA                                                                                                                                                           | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO                     |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                        |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| I                                                                                                                                                            | Erdgeschoß                                                  |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| II                                                                                                                                                           | Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß                                |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| <table border="1" data-bbox="229 504 427 660"> <tr> <td>WA</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,4</td><td>0,8</td></tr> <tr> <td colspan="2">0</td></tr> </table> | WA                                                          | II | 0,4 | 0,8 | 0 |  | <table border="1" data-bbox="501 504 1455 660"> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr> <tr> <td colspan="2">offene Bauweise</td></tr> </table> | Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | offene Bauweise |  |
| WA                                                                                                                                                           | II                                                          |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| 0,4                                                                                                                                                          | 0,8                                                         |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| 0                                                                                                                                                            |                                                             |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                       | Zahl der Vollgeschosse                                      |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| Grundflächenzahl                                                                                                                                             | Geschoßflächenzahl                                          |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| offene Bauweise                                                                                                                                              |                                                             |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Baugrenze                                                   |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Straßenbegrenzungslinie                                     |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Straßenverkehrsfläche                                       |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                             | Breite der Straßen und Gehwegflächen                        |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
| FW                                                                                                                                                           | Fußweg                                                      |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                           | Wendeanlage                                                 |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                           | Sichtdreiecke                                               |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                           | Öffentliches Grün                                           |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                           | 20 KV Kabel mit Schutzstreifen                              |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |
|                                                                           | 20 KV Freileitung mit Schutzzone                            |    |     |     |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                  |                    |                 |  |

## Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

### PFLANZBINDUNGEN



Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe



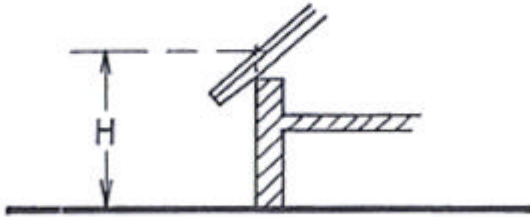
Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstücksfläche

## Zeichenerklärung für die Hinweise

|                                                                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Vorhandene Wohngebäude               |
|  | Vorhandene Nebengebäude              |
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen        |
|  | Höhenlinien                          |
|  | Flurnummern                          |
|  | Vorschlag für die Grundstücksteilung |
|  | Trafostation                         |

## II. Textliche Festsetzungen:

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe definiert.



Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand

Die maximale Wandhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoß beträgt 4,00 m und für Gebäude mit 2 Vollgeschossen 6,50 m.

4. Für sämtliche Gebäude mit 1 Vollgeschoß werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 42 Grad zugelassen.  
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen werden Satteldächer mit 28 - 32 Grad zugelassen.  
Ausnahmsweise können andere Dachformen und bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen bis 42 Grad zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.  
Ausgebaute Dachgeschosse, welche Vollgeschosse sind, werden bei der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitgewertet. Bei der Ermittlung der GFZ sind diese Geschosse jedoch mitzurechnen.
5. Für die Dacheindeckung darf Wellasbest nicht verwendet werden.  
Die Dachflächen sind mit Ziegel bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken.  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind bei Dächern ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge sein.  
Der Abstand der Gaube vom Ortsgang muß mindestens 2,50 m und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen.
6. Grelle Farbanstriche werden grundsätzlich untersagt. Die Farbanstriche sind innerhalb der einzelnen Straßenzüge aufeinander abzustimmen.

7. Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,00 m betragen.  
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
8. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Garagen sind entweder mit Flachdächern oder Satteldächern, die in ihrer Neigung dem Hauptgebäude angeglichen sind, jedoch eine niedrigere Firsthöhe haben, zu versehen.  
Für jedes Grundstück wird eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 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. 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 (keine senkrechte Zufahrbarkeit von der Straße). Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster).
9. Geländeänderungen sind, auch soweit sie innerhalb der in Art. 69 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO genannten Grenzen liegen, genehmigungspflichtig. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
10. Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen bis 1,0 m Höhe mit senkrechter Lattung ohne Sockelmauer und ohne durchgehende Zaunfundamente zulässig.  
Im Bereich der Stichstraßen sind die Vorgärten von Einfriedungen freizuhalten. Die Einfriedungen sind bis zur Hauskante zurückzusetzen.  
Maschendrahtzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

### III. Textliche Festsetzungen 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 Verunkrautung und Erosion zwischenzube-grünen.

#### 2. Pflanzbindung

- 2.1 Bei der Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen sollte auf die standortgerechte Artenzusammensetzung des Platterbsenbuchenwaldes sowie des Schwarzerlen-Uferauwaldes entsprechend der Gehölzliste Ziffer 3 orientiert werden.

Die Pflanzung von fremdländischen, buntlaubigen Gehölzen mit künstlichen Wuchsformen (z.B. Hängefichte, gelbnadlige Koniferen, Zick-Zack-Weide) ist nicht zulässig.

Im Grenzbereich des Baugebietes zur freien Landschaft sind nur Gehölze der Liste Ziffer 3 zulässig.

Im inneren Bereich der Bebauung sind untergeordnete Zierge-

## 2.2 Pflanzendichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916.  
Die unten aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Mindestgröße bei Baumpflanzung im privaten Bereich:

H (Hochstamm), 3 x v (verpflanzt), mB (mit Ballen), Stu (Stammumfang) 14 - 16

Mindestgröße bei Baumpflanzung im öffentlichen Bereich:

H, 3 - 4 x v, mB, Stu 20 - 25

## 2.3 Pflanzbindung ohne Standortbindung

Richtwerte für Baumpflanzung:

Je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

## 2.4 Pflanzbindung mit Standortvorgabe

Öffentliches Grün:

Im Bereich der Straßenverengungen in der Erschließungsstraße werden großkronige Bäume I. Ordnung gepflanzt.

2.5 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).

2.6 Bei erforderlichen Auffüllungen bzw. Trassierungen sind die Böschungsneigungen mind. 1:3 auszuformen, um so ein dem vorhandenen Relief entsprechend weichen Übergang in die freie Landschaft zu erzielen. Die Böschungen sind zur Stabilisierung und zur Sicherung von Wind- und Wassererosion in ihrer gesamten Breite mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

## 2.7 Nachweis der Pflanzbindungen

Der Standort der vorgeschriebenen Einzelbäume im privaten Bereich ist bei der Baueingabe nachzuweisen.

## 2.8 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.

## 2.9 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.

### 3. Liste der standortgerechten Gehölzarten

#### 1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides    | - Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn    |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche     |
| Fraxinus excelsior  | - Esche        |
| Juglans regia       | - Walnuß       |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche |
| Quercus robur       | - Stieleiche   |
| Tilia cordata       | - Winterlinde  |

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

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre    | - Feldahorn    |
| Carpinus betulus  | - Hainbuche    |
| Populus tremula   | - Zitterpappel |
| Salix caprea      | - Salweide     |
| Sorbus aucuparia  | - Eberesche    |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere     |

#### 3. Straucharten (unter 10 m Höhe)

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Cornus mas           | - Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea     | - Hartriegel               |
| Corylus avellana     | - Haselnuß                 |
| Crataegus monogyna   | - eingriffeliger Weißdorn  |
| Crataegus oxyacantha | - zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | - Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare    | - Liguster                 |
| Lonicera xylosteum   | - Heckenkirsche            |
| Malus sylvestris     | - Wildapfel                |
| Prunus mahaleb       | - Weichsel                 |
| Prunus padus         | - Traubenkirsche           |
| Prunus spinosa       | - Schlehe                  |
| Rhamnus frangula     | - Faulbaum                 |
| Rhamnus cartharticus | - Kreuzdorn                |
| Rosa in Arten        | - Wildrosen                |
| Salix in Arten       | - Weiden                   |
| Sambucus nigra       | - Holunder                 |
| Viburnum lantana     | - Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus      | - Wasserschneeball         |

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Birne, Steiropst.

Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum.

#### 4. Liste für Ranker, Selbstklimmer und Windende Pflanzen

|                                        |                         |        |
|----------------------------------------|-------------------------|--------|
| Aristolochia macrophylla               | - Pfeifenwinde          | - 10 m |
| Clematis alpina                        | - Alpenwaldrebe         | - 3 m  |
| Clematis montana                       | - Bergwaldrebe          | - 8 m  |
| Clematis tangutica                     | - Glockenwaldrebe       | - 3 m  |
| Clematis vitalba                       | - Waldrebe              | - 8 m  |
| Hedera helix                           | - Efeu                  | - 20 m |
| Lonicera caprifolium                   | - Geißblatt             | - 7 m  |
| Lonicera henryi                        | - Immergrünes Geißblatt | - 7 m  |
| Parthenocissus quinquefolia            | - Wilder Wein           | - 15 m |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - Selbstklimmer         | - 15 m |
| Rosa arvensis                          | - Kriechrose            | - 3 m  |
| Rubus fruticosus                       | - Brombeere             | - 3 m  |
| Wisteria sinensis                      | - Blauregen             | - 10 m |

#### IV. 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. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Das Ableiten von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Bedarf sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
3. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone IV des mit Entschluß des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

#### V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg Residenz 2, 97070 Würzburg nach § 8, Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz/GSchG) anzuzeigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..16.1. .... bis ..16.2.1995... in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, ..17.2.1995..



.....  
Oberbürgermeister

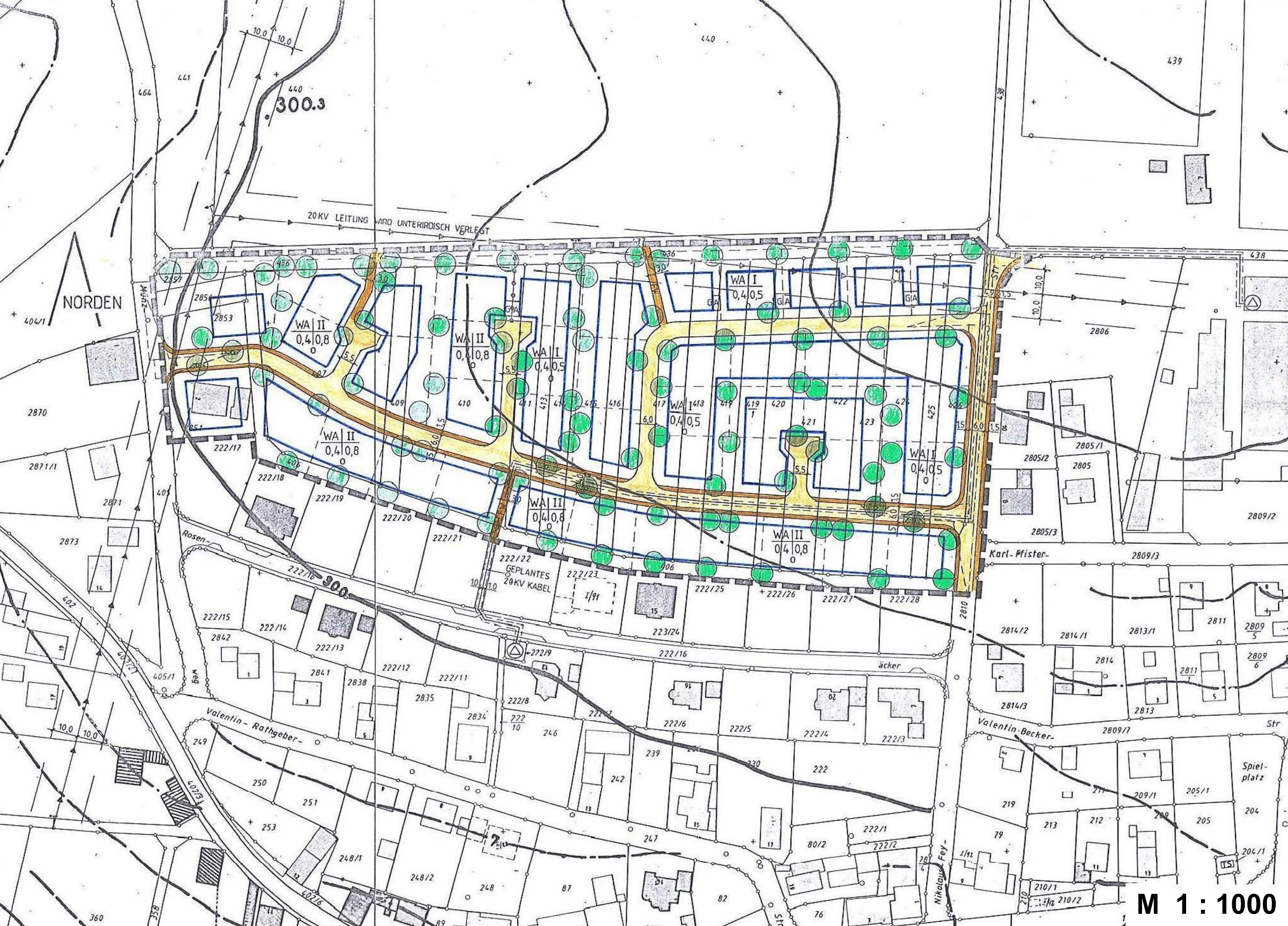
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..22.2.1995.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, ..23.2.1995..



.....  
Oberbürgermeister

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



M 1 : 1000