

STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL GARITZ
LKR. BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN M. = 1:1000

„GÜSSGRABEN“

- 1. Änderung -

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß
§ 3 Abs 2 BauGB vom ... 2.4.1991 ... bis ... 2.5.1991 ... in
Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.



[Handwritten signature]

Bad Kissingen, den ... 3.5.1991 ...

.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom
..... 15.5.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als
Satzung beschlossen.



[Handwritten signature]

Bad Kissingen, den ... 16.5.1991 ...

.....
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden.
Die Durchführung ist am ... 7.8.1991 ... durch Veröffentlichung im Amts-
blatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis
darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder Zeit ein-
sicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Abs. 1
u. 2 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1
BauGB in Kraft.

Bad Kissingen, den

.....
Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Straßenverkehrsfläche



FW

Fußweg



Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

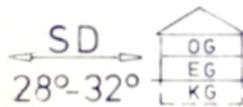
offene Bauweise

II

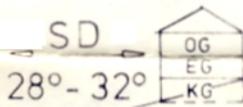
Zwei Geschosse

II/III

Hangtyp, talseits drei, bergseits zwei Geschosse



Erdgeschoß u. ein Vollgeschoß m. Satteldach 28° - 32°



Untergeschoß, Erdgeschoß u. Obergeschoß mit Satteldach 28° - 32°

Traufhöhe talseits max. 9,0 m, bergseits max. 6,0 m



Baugrenze



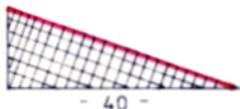
Straßenbegrenzungslinie



Breite der Straßen- und Wegflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtflächen, die von Bewuchs, Bebauung u. Ablagerungen über 0,8 m über der Straße freizuhalten sind.

RUB

Regenüberlaufbecken

GA

Garage



Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Parkanlage

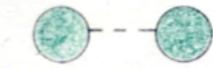


Spielplatz



Abbruch von Gebäuden

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNUNG



Ersatzpflanzung von Hochstämmen



Ausgleichspflanzung (bachbegleitend)



Ausgleichspflanzung (an RÜB)



Zwetschenwildwuchs (Bestand)



Eichensaum mit Unterwuchs (Bestand)



Schwarzerlen (bachbegleitend) (Bestand)



Berg- und Spitzahorn (\varnothing 10 - 15 cm) (Bestand)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



E+1

Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
und Geschößzahl



Vorhandene Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

1233

Grundstücksnummern



Vorschlag für die Grundstücksteilung

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².
4. Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Traufhöhen sind als Höchstmaß angegeben.
5. Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kniestöcke über 0,25 m Höhe und Dachgauben auf flachgeneigten Dächern (28° - 32°) sind nicht zulässig.

6. Bei der Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen und steilere Dachneigungen zugelassen werden, wenn sich die Gebäude städtebaulich vertretbar einfügen. Bei Dachneigungen über 38° können Dachgauben zugelassen werden.
7. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist eine versetzte Anordnung bei Höhe und Tiefe nicht zulässig.
8. Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
9. Die von der Bergseite her anzufahrenden 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 zulässig.
10. Die Errichtung von Schuppen und Ställen für Klein- und Federvieh ist nicht zulässig.
11. 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 Höhe bezogene Profile darzustellen.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

12. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 0,80 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Sie ist in Holz auszuführen, wobei der Sockel nicht höher als 15 cm sein darf
13. Der bestehende Eichen- und Ahornhain ist soweit als möglich zu erhalten, ebenso der bachbegleitende Schwarzerlenstreifen. Soweit Eingriffe erforderlich sind, sind Ersatzpflanzungen wie im Plan dargestellt zu schaffen.
14. Die Obstbäume und Hecken außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Pro 200 m² Gartenfläche sind mindestens 2 Obsthochstämme oder standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
15. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 02.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

16. Nachrichtliche Übernahme

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Rad Kissingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen (§ 8 Abs. 1 S. 1 Denkmalschutzgesetz).

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 Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnhäuser auf Flst.Nr. 1221, 1222 und 1224 sollen auf der der Bundesstraße abgewandten Seite vorgesehen werden. Darüber hinaus sollten in den betreffenden Wohnhäusern Schallschutzfenster eingebaut werden, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
3. Innerhalb des Parks und auch im Bereich des bestehenden Eichen- und Ahornhaines verlaufen Promenadenwege, die in der Lage nicht festgesetzt werden.

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom *23. Juli 1991*.....

Nr. *420-4622.13-1/87*

~~eine~~ / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den *23. Juli 1991*

Regierung von Unterfranken

[Handwritten Signature]

Stadt Bad Kissingen Stadtbauamt



Aufgestellt: Bad Kissingen den 29. 7. 1983
Geändert: Bad Kissingen im Juli 1984
Geändert: Bad Kissingen im Dezember 1984
Geändert: Bad Kissingen im Mai 1985
Geändert: Bad Kissingen, den 28. 1. 1986
Geändert: Bad Kissingen, den 21. 10. 1986
Aufgestellt: Bad Kissingen, den 19. 06. 1990
Geändert: Bad Kissingen, den 25. 09. 1990
Geändert: Bad Kissingen, den 20. 03. 1991

Schober
Baudirektor

Bebauungsplan „Güßgraben“ Gemarkung Garitz

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 2 Geschossen auf maximal 6,25 m, bei Gebäuden mit 2 1/2 Geschossen auf maximal bergseits 6,25 m und talseits 9,0 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 bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad, bei 2 und 2 1/2-geschossigen Gebäuden mit 28 bis 32 Grad. Ausnahmsweise können andere Dachformen und bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen bis maximal 42 Grad zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist,

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 muss mindestens 2,50 m und der Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m betragen. Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbest nicht verwendet werden.

4. Ziffer 6 entfällt.

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 bzw. 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). Der Abstand der Garageneinfahrten von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

Folgender Hinweis wird angefügt:

4. Es wird empfohlen, dass anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern (Zisternen) aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern,

Nachdem gemäß § 11 BauGB mit RB

am 05.05.1995

unter der Nummer 420-4622.13-1/87

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

Würzburg, den 12.05.1995

Regierung von Unterfranken

I. A.

hier



