

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN "HOCHBERG" STADTTEIL ARNSHAUSEN

M = 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

Quin

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 23.02.1994
GEÄNDERT : 21.06.1994
" 13.01.1995
" 14.03.1995

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom *08. Aug. 1995*

Nr. *420-4622.13-7/95*

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

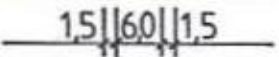
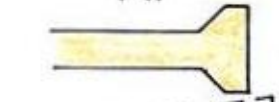
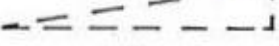
Würzburg, den *08. August 1995*

Regierung von Unterfranken
I. A.

Witzke



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO										
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes										
I/II	Hangtyp, talseits 2, bergseits 1 Ge- schoss										
<table border="1" data-bbox="391 392 670 593"> <tr> <td>WA</td><td>I/II</td></tr> <tr> <td>0,4</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td colspan="2">0</td></tr> </table>	WA	I/II	0,4	0,6	0		<table border="1" data-bbox="742 392 1468 593"> <tr> <td>Allg. Wohngebiet</td><td>Zahl der Vollge- schosse</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr> </table> offene Bauweise	Allg. Wohngebiet	Zahl der Vollge- schosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
WA	I/II										
0,4	0,6										
0											
Allg. Wohngebiet	Zahl der Vollge- schosse										
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl										
	Baugrenze										
	Straßenbegrenzungslinie										
	Straßenverkehrsfläche										
	Breite der Straßen und Gehwegflächen										
FW	Fußweg										
	Wendeanlage										
	Sichtdreiecke										
B	Bildstock										
GA	Garagen										

Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

PFLANZBINDUNGEN



Pflanzbindung für großkronige Laubbäume
1. Ordnung mit Standort- und Stückzahl-
vorgabe



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

Zeichenerklärung für die Hinweise



Vorhandene Wohngebäude



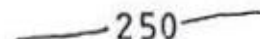
Vorhandene Nebengebäude



Trafostation



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



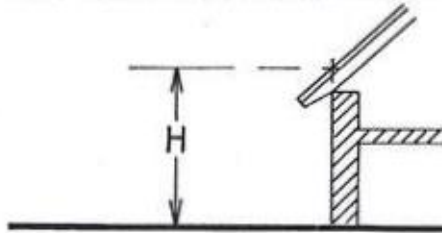
Flurnummern



Vorschlag für die Grundstücksteilung

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 eineinhalb Vollgeschossen beträgt bergseits 4,00 m und talseits 6,50 m.

Die talseits von der Erschließungsstraße befindlichen Wohngebäude sind so höhenmäßig einzustellen, daß die Oberkante Erdgeschoß über der Rückstauenebene liegen. *fußboden*

4. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad. Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden.
Eine andere Dachform kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
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 nicht mitzurechnen.
5. 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.
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.
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 eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 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 können (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. 66 Abs. 2, Ziffer 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 zwischenzubegrünen.

2. Pflanzbindung

- 2.1 Die 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 inneren Bereich der Bebauung sind untergeordnet Ziergehölze gestattet.

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 Stichstraße, welche als Fußweg zur Baugebietsgrenze weitergeführt wird, 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 (Rasengitterstein, 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 Baugebietserschließung, 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 catharticus	- Kreuzdorn
Rosa in Arten	- Wildrosen
Salix in Arten	- Weiden
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball

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

Je nach 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 quiquefolia	- 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 Gebäude 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 Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
3. Südlich des Baugebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, welche unter Bestandschutz stehen. Eine gegenseitige Rücksichtnahme von den landwirtschaftlichen Betrieben und den Anwohnern ist erforderlich.

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 ..16.1.1995.. bis ..16.2.1995.. in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den ..17.2.1995..



.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.3.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den ..30.3.1995..



.....
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am ..15.9.1995.. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 u. 2 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 3 BauGB in Kraft.

Bad Kissingen, den

.....
Oberbürgermeister

NORDEN

110m 10m

20 KV LEITUNG MIT SCHUTZBEREICH

Lollbach

Fuchsmühlweg

Hochbergstraße

Müllerer Weg

WA I/II
0,4/0,6
0

WA I/II
0,4/0,6
0

WA I/II
0,4/0,6
0

WA I/II
0,4/0,6
0

GA 15

GA 15

GA 15

GA 15

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55

55