



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
(STAND 3. ÄNDERUNG)**

**ROSENÄCKER
WIESGÄRTEND**

**GEMARKUNG
ALBERTSHAUSEN**

**Vereinfachte Änderung: Seite 2 - 6
und Plan Seite 9**

**2. Vereinfachte Änderung wird
durch 3. Änderung aufgehoben**

3. Änderung: Seite 7 - 8

vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans für das Gebiet

"Rosenäcker - Wiesgärten"

im Stadtteil Albertshausen

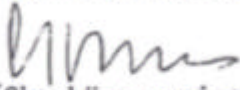
zur Übereinstimmung des Umlegungsplanes mit dem
Bebauungsplan

M = 1 : 1000

Der Stadtrat hat am 24.04.1984 vorstehende
vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
beschlossen.



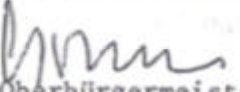
Bad Kissingen, den 2.5.1984
Stadt Bad Kissingen


(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat am 05.06.1984 die vereinfachte
Änderung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Bad Kissingen, den 8.6.1984
Stadt Bad Kissingen


(Oberbürgermeister)

Die Genehmigung der vereinfachten Änderung des
o.a. Bebauungsplanes ist am 22.05.1984 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 bereitliegt (§ 12 Satz 1 und 2 BBauG).

Mit dieser Bekanntmachung ist die vereinfachte
Änderung des o.a. Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 3
BBauG rechtsverbindlich geworden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO



Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO



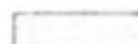
Fläche für Gemeinbedarf



Anbaufreie Zone



Öffentliche Grünfläche



Grünfläche privat

WA	II
0,4	0,8
0	

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene	Bauweise

I

Erdgeschoß

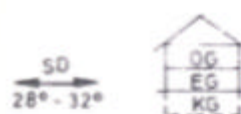
II

Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß



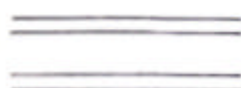
Erdgeschoß mit Satteldach 28°-32°

Vorgeschriebene Firstrichtung



Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß mit Satteldach 28°-32°

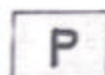
Vorgeschriebene Firstrichtung



Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen



Parkbuchten



Parkfläche privat



Baugrenzen



Straßenbegrenzungslinie

1,5 | 6,0 | 1,5

Breite der Straßen- und Wegflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Garagen



Kinderspielplatz



Kindergarten



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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



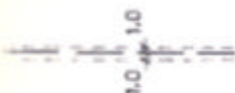
Umformerstation



Schutzzone, die aus Sicherheitsgründen von Bebauung freizuhalten ist.



Bepflanzung (standortgerechte Laubgehölze, wie z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Waldkirsche, Eberesche, Winterlinde, Rotbuche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Schwarzdorn, usw.).



20KV Kabel mit Schutzstreifen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschößzahl



Vorhandene Nebengebäude



Abbruch von Gebäuden



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinien

209

Grundstücksnummern



Vorschlag für die Grundstücksteilung

WEITERE FESTSETZUNGEN
=====

- 1.) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVC und als Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO festgesetzt.
- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.
- 4.) Entfällt.
- 5.) Vorgesehene Dachneigung der Satteldächer 28° - 32° . Die Dachflächen sind mit engobiertem Material einzudecken.
- 6.) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude darf Wellasbest nicht verwendet werden. Kriestöcke über 0,25 m Höhe und Dachzuben sind untersagt.
- 7.) Grelle Farbanstriche sind grundsätzlich 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 erschlossener 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.

Für alle übrigen Garagen, soweit sie an der Grundstücksgrenze geplant werden, ist der im Bebauungsplan vorgesehene Standort verbindlich.
- 9a.) Pro Wohngrundstück sollten mindestens zwei großkronige Laubgehölze in der Größenordnung 300/350 gepflanzt werden.
- 10.) 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.

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

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.

- 2.) Auf den Einbau von Druckspülern ist zu verzichten.

N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E

=====

- 1.) Wer Boden denkmäler 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)
- 2.) Das Baugebiet liegt in den Heilquellenschutz zonen III und IV des mit Er - schließung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

III



IV

Aufgestellt : Bad Kissingen, am 2.06.1980
Geändert : Bad Kissingen, im März 1981
Geändert : Bad Kissingen, im Juli 1981
Geändert : Bad Kissingen, im April 1983
Geändert : Bad Kissingen, im März 1984

INGENIEURBÜRO
HORST ARAND
BAD KISSINGEN
FERNRUF 0971/4224

Bebauungsplan „Rosenäcker Wiesgärten“

Gemarkung Albertshausen

3. Änderung

Die weiteren Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Ziffer 3 entfällt

2. Eine neue Ziffer 3 wird wie folgt eingefügt:

Die zulässige Traufhöhe wird bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss auf maximal 3,50 m, bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen auf maximal 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 bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 28 bis 32 Grad. Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. Betondachsteinen einzudecken, Wellasbest darf nicht angewendet werden. Ausnahmsweise können andere Dachformen und bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen bis maximal 42 Grad zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

4. Ziffer 6:

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind bei Dächern mit mehr als 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge sein.

5. Ziffer 8, Abs. 2 und 3:

Garagen sind grundsätzlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle anzuordnen. 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 nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m zugelassen. 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 (mindestens 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).

6. Ziffer 12 entfällt

Folgender Hinweis wird angefügt:

3. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... 21. 03. 94 bis ... 21. 04. 94 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 22. 04. 94



.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18. 05. 94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



.....
Oberbürgermeister

Bad Kissingen, den 19. 05. 94

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 8. 7. 1994 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 8. 7. 1994

.....
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 13. Juni 1994

Nr. 420-4622-13-5/83

eine/keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 13. Juni 1994

Regierung von Unterfranken

LA

.....



