



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
(STAND 1. ÄNDERUNG)  
OBERM DORF  
GEMARKUNG HAUSEN**

**Bebauungsplan: Seite 2 - 5  
1. Änderung: Seite 6 - 9  
Plan (Bebauungsplan mit  
1. Änderung): Seite 10**

# BEBAUUNGSPLAN „OBERM DORF“ GEMARKUNG HAUSEN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 10.8.70 bis 11.9.70 in Hausen ausgelegt.



Hausen, den 21.9.70  
*C. Müller*  
 .....  
 Bürgermeister

Die Gemeinde Hausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.9.70, den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Hausen, den 21.9.70  
*C. Müller*  
 .....  
 Bürgermeister

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.10.1970 Nr. II 4-602 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl.S. 194) geändert durch Verordnung vom 20.11.1969 (GVBl.S. 370) genehmigt.



Bad Kissingen, den 13.10.1970  
*(Herrmann)*  
 .....  
 Landratsamt  
 Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan liegt mit Begründung ab sofort bis ..... in Hausen gem § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und öffentliche Auslegung sind am 28.10.1970 ortsüblich durch Kissinger Saale-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Hausen, den 28.10.1970  
*C. Müller*  
 .....  
 Bürgermeister

GEMEINDE HAUSEN  
 Landkreis Bad Kissingen  
 Teilbebauungsplan "Oberm Dorf"

- a) 18. 3. 1970
- b) 16. 4. 1970







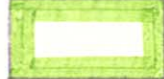
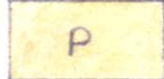


Bad Kissingen, den 26. 2. 1970  
 Die beratenden Architekten  
 K. Pohrer und H. Albert  
 Bauplaner  
 Frühlingstr. 6b, Tel. 4113

**Maßstab 1 : 1000**

*Handwritten signature*

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A) für die Festsetzungen

	Grenzen des Geltungsbereiches
	festzusetzende Straßenbegrenzungslinie und sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
	Baulinie
	Baugrenze (seitliche Baugrenzen werden durch die Bayer. BO - Abstandsflächen geregelt).
	Flächen für Garagen = G Gemeinschaftsgaragen = GGa
	öffentliche Verkehrsflächen
	öffentliche Bedarfsflächen (Restflächen der Baulandumlegung)
	öffentliche Parkflächen
	Spielplatz
	allgemeines Wohngebiet

I/II

Zwingend 1 Untergeschoß und Erdgeschoß  
Satteldach  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$   
Traufhöhe: bergseits max. 3,00 m  
                  talseits max. 6,00 m  
Kniestock max. 0,25 m

In den Untergeschoßen dürfen talseits Wohnräume und soweit sich das Gelände anbietet, auch Garagen vorgesehen werden.


Keine Dachgaupen.

II


Zwingend Erd- und Obergeschoß  
Satteldach: 28° - 32°  
Traufhöhe: bergseits max. 6,00 m  
talseits max. 6,50 m

Keine Dachgaupen.

← → verbindliche Firstrichtung der Gebäude  
+ 10<sup>5</sup> + Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen, Schutzstreifen, Sichtflächen usw.

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


B) für die Hinweise


 bestehende Grundstücksgrenzen

365 Flurstücksnummern

----- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

 Vorhandene Wohngebäude

 Vorhandene Nebengebäude

 Hauptversorgungsleitung mit Abständen - ÜWÜ



## Art und Maß der baulichen Nutzung

### § 1

- (1) Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsordnung festgelegt.
- (2) Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
- (3) Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- (4) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm

### § 2

- (1) Für Garagen sind Flachdächer oder Pultdächer bis  $10^{\circ}$  Neigung zulässig.
- (2) Wellblechgaragen sind unzulässig.

### § 3

Einfriedung: Die Art der Ausführung der straßenseitigen Einfriedung ist innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen und die Höhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Straßenseitige Maschenzäune sind zu hinterpflanzen.

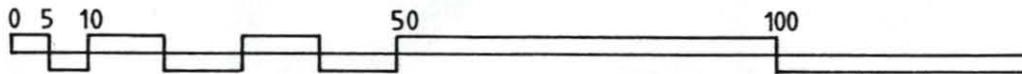


# STADT BAD KISSINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "OBERM DORF" GEMARKUNG HAUSEN

### 1. ÄNDERUNG

**M = 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF. III - 2

BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 18.03.1997  
GEÄNDERT : 28.08.1997

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 17.07.1997

Nr. 420-4622.13-197

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

Würzburg, den 17.07.1997

Regierung von Unterfranken

I. A.

*[Handwritten signature]*



### III. HINWEISE:

1. 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.
2. Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches.

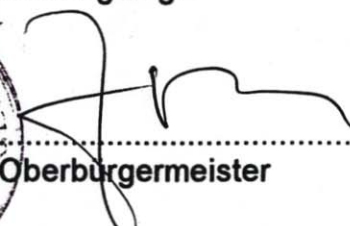
### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

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 (DSchG) anzuzeigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ...1.4.... bis ...2.5.1997 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den ...5.5.1997...



  
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ...14.5.1997... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den ...15.5.1997...







  
Oberbürgermeister




Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am ...9.8.1997... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit 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 BauGB in Kraft.

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Wa	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO												
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches												
II	2 Vollgeschosse												
<table border="1" data-bbox="228 450 416 551"><tr><td>WA</td><td>II</td></tr><tr><td>0,4</td><td>0,8</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">o</td></tr></table>	WA	II	0,4	0,8	o		<table border="1" data-bbox="518 450 1335 551"><tr><td>Allgemeines Wohngebiet</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">offene Bauweise</td></tr></table>	Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	offene Bauweise	
WA	II												
0,4	0,8												
o													
Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse												
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl												
offene Bauweise													
	Baugrenze												
	vorgeschriebene Firstrichtung, Satteldach												
	Straßenbegrenzungslinie												
GA	Garagen												

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Vorhandene Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
250	Höhenlinie
6200	Flurnummer
	Vorschlag für die Grundstücksteilung

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Es sind max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
3. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.



4. 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, für Gebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die maximale Wandhöhe talseits 6,50 m.
5. Bei Gebäuden mit bergseits nicht mehr als einem Geschoß werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 42 Grad, bei Gebäuden mit bergseits zwei Geschossen werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 32 Grad zugelassen.  
Eine andere Dachform kann genehmigt 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 jedoch mitanzurechnen.  
Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken. Wellasbest darf nicht verwendet werden.
6. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
Gemessen wird die Höhe des Kniestocks an der Außenkante der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Dachsparren.
7. Dachgauben sind bei Dächern ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand der Gaube vom Ortgang wird mit mindestens 2,50 m und der Gaubenabstand untereinander mit mindestens 1,20 m festgesetzt. Der senkrechte Abstand zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei Schleppegauben) und dem First des Hauptdaches muß mindestens 1,00 m betragen.
8. Für jedes Grundstück ist nur eine einzige Zufahrt mit einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig.
9. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen oder an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle anzuordnen. Sie sollen innerhalb der Baufluchten zwischen den Gebäuden und der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.  
Der Abstand der Garageneinfahrt von der anliegenden Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.  
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.  
Dachform und -neigung der Garagen sollen dem Hauptgebäude angeglichen werden, aber eine niedrigere Firsthöhe aufweisen. Garagen mit Flachdächern sind zulässig.  
Stellplätze sind so anzuordnen daß möglichst wenig Fläche befestigt werden muß. Der Vorgartenbereich ist freizuhalten. Soweit andere Lösungen nicht möglich sind, müssen die Stellplätze im Vorgartenbereich so angeordnet werden, 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). Stellplätze sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).



Rasenbrunnen

Für diesen Bereich  
gelten die Festsetzungen  
der 1. Änderung

Stiegenäck

M = 1 : 1.000

M 1 : 1000

