

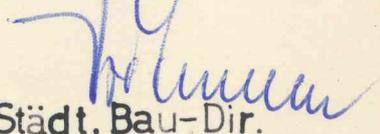
# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Tiefrodlein -  
Gollheimer“ der Stadt Bad Kissingen

Aufgestellt:

Bad Kissingen den 30. 7. 1967

Stadtbauamt:



Städt. Bau-Dir.

zum Bebauungsplan für das Baugebiet Tiefrödlein - Gollheimer der  
Stadt Bad Kissingen vom Juli 1967

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der weiterhin große Bedarf an Bauplätzen und die zwischenzeitliche von verschiedenen Eigentümern getätigten Verkäufe von Grundstücksflächen zum Zwecke der Bebauung.

Aus diesem Grunde soll das Gebiet einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der durch RE vom 26. Juli 1961 Nr. IV/3-908 genehmigte Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet bis auf die seinerzeit bereits bebauten Grundstücke keine weitere Bebauung aus, da sich das Gelände im Bereich der Wasserschutzzone der Liebeskindquellen befindet.

Das zwischenzeitlich erstellte Gutachten des Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz stellt jedoch fest, daß für das gegenständliche Gebiet eine Bebauung zugelassen werden kann.

Das Baugebiet liegt am Nordwesthang des Stationsberges mit Blick auf die Stadt und die Rhönberge und weist einen Höhenunterschied von ca. 45 m auf.

Da das Gebiet im Mittel nur rund 60 m unterhalb des Bergkammes liegt, ist auch für die Wintermonate eine ausreichende Besonnung gewährleistet.

Das Bauland ist als reines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen und soll bedingt durch die Nähe der Waldzone in entsprechend große Bauplätze mit lockerer Hangbebauung aufgeteilt werden, die sich natürlich dem Gelände anpasst.

Bis auf einzelne bestehende Gebäude sind die Bauwerke bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig mit flachgeneigtem Satteldach auszuführen.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird durch zwei Straßenzüge mit 10,50 m Breite (Fahrbahn 7,00 m und beidseitiger Gehsteig mit je 1,75 m) sichergestellt. Die im Bereich des Grabenbruches von Südosten nach Nordwesten verlaufende Verkehrsfläche von 5 m Breite ist dazu bestimmt, die Versorgungsleitungen aufzunehmen und sie soll nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die im Südosten unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereiches ausgewiesene Verkehrsfläche von 5 m Breite ist als Wohnstraße vorgesehen und dient nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Bis auf einen aufgelassenen Steinbruch an der Ignatius-Taschner-Straße weist das Gebiet keine besonderen Merkmale auf.

An natürlichem Bewuchs sind nur einzelne Baumgruppen und Buschbestand vorhanden. Landwirtschaftlich wird die Fläche schon seit Jahren nicht mehr genutzt.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Die Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt. Vor einer weiteren Bebauung ist jedoch der bestehende Kanal zwischen Einmündung Ignatius-Taschner-Straße und Ostring entsprechend der geforderten Leistungsfähigkeit auf einen Durchmesser von 50 cm zu vergrößern. Die Müllabfuhr wird von der Stadt Bad Kissingen gemäß der von ihr erlassenen Satzung durchgeführt.

Da das Baugebiet in der weiteren Schutzzone A der Trinkwasserversorgung und an der Grenze der Zonen II und III des Heilquellenschutzgebietes liegt, ist nach der Landesverordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (Lagerverordnung) das unterirdische Lagern unzulässig; weiterhin besteht für die oberirdische Lagerung (z.B. Kellerlagerung) eine 5-jährige Überwachungspflicht von Behältern und Zubehör.

Der Stadt entstehen durch die städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten (überschlägige Ermittlung):

Straßenbau

Grunderwerb	157.000,--	DM
Straßen- und Wegeherstellung	315.000,--	DM
Beleuchtung	20.000,--	DM
	<hr/>	
insgesamt:	492.000,--	DM
davon Anteil der Stadt 10 %	49.200,--	DM
Rückersatz durch die Anlieger	442.800,--	DM

Kanalbau

Baukosten	124.500,--	DM
Verstärkung des Kanals in der Wendelinusstraße	32.000,--	DM
Rückersatz durch Anlieger	130.000,--	DM

Der Plan soll entsprechend der weiteren Bebauung zügig verwirklicht werden. Soweit Eigentümer die benötigte Verkehrsfläche nicht abtreten, sollen diese Flächen enteignet werden. Weiterhin ist vorgesehen, eine Bodenordnung durch Umlegung durchzuführen, wenn die vorhandenen Grundstücke die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht gestatten und die Eigentümer sich einer freiwilligen Neuparzellierung widersetzen.

Bad Kissingen, den 30. Juli 1967

Bad Kissingen, den 31.7.1967

Stadtbauant

(Kreitmaier)

Städt. Baudirektor

*D. Weis*

(Dr. Weis)

Oberbürgermeister