

# **STADT BAD KISSINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "RINNERFELD" STADTTEIL GARITZ**

### **BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 13.05.1996  
GEÄNDERT : 22.04.1997  
GEÄNDERT : 03.06.1997  
GEÄNDERT : 22.07.1997  
GEÄNDERT : 14.10.1997  
GEÄNDERT : 25.03.1998

## **1. Allgemeines, Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.05.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Rinnerfeld“, Gemarkung Garitz, beschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt und als allgemeines Wohngebiet im Sinne des

§ 4 BauNVO ausgewiesen.

Südwestlich des Baugebietes verläuft die Bundesstraße B 286 (Westring), die als Autobahnzubringer eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Eine demgemäße Überprüfung in Form einer schalltechnischen Untersuchung wurde hierzu durchgeführt. Die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Integrierung des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen volle Rechtskraft.

Im Grünordnungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange angesprochen und festgelegt. Ebenso werden für die ausgewiesenen Grünbereiche detaillierte Pflanzgebote vorgegeben.

## **2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes**

Das Baugebiet befindet sich zwischen dem Stadtgebiet „Altenberg“ und dem Westring und schließt sich südwestlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Stadtgebietes „Altenberg“ an. Das Gelände ist im mittleren Bereich des Baugebietes relativ eben, fällt jedoch vom mittleren Bereich aus in Richtung Nordwesten und Südosten mit einer Neigung von ca. 3 % bis 8 % ab.

Ein Großteil des Baugebietes stellt Brachfläche nach landwirtschaftlicher Nutzung dar. Die Vegetation wird von Quecke (*Agropyron repens*) bestimmt. An Ackerkräutern herrscht Löwenzahn und verschiedene Kleearten vor. Zum Teil findet noch eine Grünlandnutzung statt. Auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> hat durch Selbstaussaat die Verbuschung eingesetzt. Der Bestand hat einen lückigen Aufwuchs von 2 - 7 m Höhe.

An der Nordostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2465 und 2462 befindet sich eine Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und 28 Obsthochstämmen. Die Obstbäume lassen im Pflegezustand zum Teil zu wünschen übrig, sind aber trotzdem ein idealer Lebensraum für gefährdete Vögel, Käfer usw. und zugleich als Bienenweide von großer Bedeutung. Die Obstbäume bewirken eine charakteristische Einbindung der Bausubstanz. Darüber hinaus verbessern die Bäume das Lokalklima, tragen zur Luftverbesserung bei und dienen als Nahrungsquelle für Mensch und Tier. Die Wiesenfläche unter den Obstbäumen wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil ist die Fläche als Weide eingezäunt.

Im östlichen Bereich des Baugebietes ist eine ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Waldfläche vorhanden, welche mit dem Waldgebiet „Altenberg“ verbunden ist.

Im Südwesten des Plangebietes ist die Böschung zur B 286 mit Wildgehölzen bestockt. Diese Fläche ist unter der Nr. 78.03 als Biotop kartiert. Auf der Böschung ist ein Gehölzbestand mit einem Aufwuchs von 10 - 15 m vorhanden.

Der Bestand an Böschungsgehölzen hat einen hohen Funktionswert als Erosions-, Sicht- und Immissionsschutz. Sie gliedern den Landschaftsbereich und trennen den Straßen- und Wohnbereich. Außerdem werden die kleinklimatischen Verhältnisse (Luftverbesserung, Feuchtigkeitsspender) sehr positiv beeinflusst. Als Lebensbereich für Tierarten ist die Hecke nicht zu hoch einzuschätzen, da das Biotop kaum im Verbund mit anderen Hecken steht und in unmittelbarer Nachbarschaft der B 286 liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Nordostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2466, 2465, 2462 und 2463. Erweiterung bis zum Kreuzungsbereich Rinnerfeldstraße / Buchenweg.
- Im Südosten durch die Südostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 2463, 2457 und 2456, welche weiter zum Westring geführt wird.
- Im Südwesten durch den Westring, wobei die Böschung zum Baugebiet hin bereits zum Geltungsbereich gehört (Fl.-Nr. 2450/1).

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 20.750 m<sup>2</sup>. Für alle neu zu bildenden Grundstücke werden Vorschläge für die Grundstückseinteilung dargestellt.

Gemäß dem nachfolgenden Lageplan zum Bestand (siehe Anhang I) lassen sich die Flächen folgendermaßen zusammenfassen:

Nummer	Flächenart	ca. Größe in m <sup>2</sup>	ca. %-Anteil
1.	Grünland nach landwirtschaftlicher Brache	9.820	47,3
2.	Streuobstwiesen	1.200	5,8
3.	Waldfläche (Baumbestand ca. 10 m hoch)	2.530	12,2
4.	Strauchhecken (7 - 10 m hoch)	6.450	31,1
5.	Verkehrsfläche	750	3,6
	Summe im Plangebiet	20.750	100 %

### **3. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist von zwei bis fünf Wohneinheiten gestaffelt. In den Doppelhäusern werden jeweils maximal zwei Wohneinheiten gestattet, in den Mehrfamilienhäusern sind bis zu fünf Wohneinheiten zulässig. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird kein intensiverer Mehrfamilienwohnungsbau gewünscht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Es sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m zulässig. Im Bereich des Richtung Süden abfallenden Geländes wird die maximale Wandhöhe auf 5 m beschränkt. Dabei wird als Wandhöhe die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand festgesetzt. Mit dieser Festsetzung integrieren sich die neuen Gebäude mit ihrer Höhe in die umgebende Bebauung.

Über Baufenster wird die Lage der Gebäude und eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke beträgt ca. 635 m<sup>2</sup>.

Anzahl der Bauplätze:

Geplante Neubauten: 17

Anzahl der Wohnungen:

Mehrfamilienhäuser	5 x 5 WE	=	25 WE
Doppelhäuser	6 x 1,5 WE	=	9 WE
Einzelhäuser	6 x 2 WE	=	12 WE

---

46 WE

zu erwartende Einwohnerzahl:

46 WE x 3 EW/WE = 138 EW

<u>Gesamtfläche</u>	<u>2,075 ha</u>	<u>100 %</u>
Wohbaufläche	1,082 ha	52 %
öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	0,378 ha	18 %
öffentliche Grünfläche	0,615 ha	30 %

---

Wohndichte netto:	138 EW/1,082 ha	=	128 EW/ha
Wohndichte brutto:	138 EW/2,075 ha	=	67 EW/ha

#### **4. Lärmschutzmaßnahme**

Südwestlich des Baugebietes verläuft die Bundesstraße B 286, welche als Autobahnzubringer eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan, welches vom Ingenieurbüro Auktor aus Würzburg erarbeitet wurde, besagt, daß im westlichen Bereich des geplanten Gebietes der Orientierungspegel am Tag von 55 dB (A) um bis zu ca. 8 dB (A) überschritten wird. In der Nacht treten im gesamten Gebiet Pegelüberschreitungen von bis zu ca. 13 dB (A) bei einem Orientierungspegel von 45 dB (A) auf. Die Überschreitungen nehmen nach Südosten hin wegen der höher werdenden Straßenböschung und der damit verbundenen Abschirmwirkung ab. Um die Immissionswerte aus dem Verkehrslärm der

B 286 sowohl am Tag als auch in der Nacht unter den Orientierungspegel zu senken, sind Lärmschutzmaßnahmen an der Straße erforderlich. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Auktor vom 18.02.1997 und 29.04.1997 wird oberhalb der Straßenböschung eine rund 250 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe zwischen 2,0 und 3,5 m errichtet. Bei Bedarf muß die in diesem Bereich verlaufende Gashochdruckleitung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden. Sollte das gegenüberliegende Gewerbegebiet „Garitz Süd“ nicht verwirklicht werden so ist der Lärmschutz nach Norden zu erweitern um einen ausreichenden Schutz der Bebauung sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muß entsprechend vergrößert werden.

Die Nordspitze des geplanten Baugebietes wird von Bebauung freigehalten.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, daß mindestens ein Fenster der Schlafräume auf der Nordseite des jeweiligen Gebäudes anzuordnen ist. Damit wird in der Nacht durch Eigenabschirmung eine Pegelminderung von rund 10 dB (A) erzielt.

#### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **6. Erschließungsanlagen**

##### **6.1. Straßenbau**

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über die Rinnerfeldstraße erschlossen. Dabei führt von der Rinnerfeldstraße aus eine Erschließungsstraße (Planstraße „A“) in das

Baugebiet und endet in einem Wendehammer. Die Kreuzung Rinnerfeldstraße / Buchenweg wird im Zufahrtsbereich zum neuen Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Die Zufahrtsstraße wird in ihrer Breite an den Bestand mit ca. 6,75 m angepaßt und als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Im Zufahrtsbereich des neuen Baugebietes ist eine Verengung der Erschließungsstraße auf eine Breite von 4,50 m vorgesehen. Entlang der Planstraße „A“ wird ein Parkstreifen von 2,50 m Breite ausgebaut. Ab der Abzweigung der Planstraße „B“ verengt sich die Planstraße „A“ auf eine Breite von 5,5 m zuzüglich eines Parkstreifens von 2,50 m. Der Wendehammer am Ende der Planstraße „A“ hat einen äußeren Wendekreisradius von 9,00 m.

Einige Baugrundstücke müssen über eine kurze Stichstraße (Planstraße „B“) erschlossen werden, welche an die Erschließungsstraße „A“ angebunden ist. Diese wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebildet und hat eine Breite von 5,50 m.

Ergänzend zum Straßennetz verläuft ein 3,0 breiter Fuß- und Radweg vom nordwestlich gelegenen Wendehammer in Richtung Norden. Dieser wird an die Ahornstraße angebunden.

In südöstlicher Richtung verläuft von der Planstraße „A“ aus hinter den Stellplätzen entlang durch die Waldfläche ein Fußweg, welcher an das Wegenetz des Waldgebietes „Altenberg“ angebunden wird.

Zwischen der Lärmschutzwand und den Grundstücken verläuft ein 3 m breiter Wirtschaftsweg.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Planstraße „A“ in Form eines kombinierten Park- und Pflanzstreifens vorgesehen. Die Baumscheiben besitzen eine Größe von ca. 5,0 m x 2,5 m. Die Parkstände zwischen den Bäumen werden unversiegelt befestigt (z.B. Rasenfugenpflaster). Weitere Stellplätze befinden sich an der Wendeanlage der Planstraße „B“.

Die privaten Stellplätze müssen vorrangig auf den Baugrundstücken abgesichert werden. Im Bebauungsplan werden hierfür Standorte für Garagen vorgegeben. Des weiteren befindet sich am Wendehammer der Planstraße „A“ eine Gemeinschaftsgaragenanlage. Diese Garagen werden vom Wendehammer aus angefahren.

## **6.2. Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerung wird aufgrund der Höhenverhältnisse nicht an den „Altenberg“ angeschlossen, sondern wird über den Fußweg entweder im Bereich des neuen Einmündungsbauwerkes für das Baugebiet „Garitz Süd“ an die Entwässerungsanlage „Garitz Süd“ angeschlossen oder im Bereich der Garitzer Kreuzung an den dort vorhandenen Kanal.

Unabhängig davon wird empfohlen, das anfallende Dachwasser über Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Die am östlichen Rand des Baugebietes liegenden Grundstücke können den Überlauf aus der Zisterne unbeschadet Dritter versickern lassen.

### **6.3. Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung des Baugebietes muß in die Planstraße „A“ und die Planstraße „B“ eine Leitung DN 100 verlegt werden. Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Netz in der Rinnerfeldstraße.

### **6.4. Energieversorgung**

Für die Gasversorgung des Baugebietes müssen in die Planstraßen „A“ und „B“ Leitungen mit DN 100 verlegt werden. Die Anbindung erfolgt über bestehende Leitungen im Bereich der Rinnerfeldstraße.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls über neue Leitungen in der Planstraße „A“ und „B“. Auch hier wird an das bestehende Netz in der Rinnerfeldstraße angeschlossen. Entsprechende Verteilerschränke sind im Baugebiet unterzubringen.

## **7. Zielaussagen des Landschaftsplanes zur Grünordnung**

Innerhalb der Grünordnung sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Erhalten und Integration vorhandener Biotopstrukturen.
- Ausreichende standortgerechte Durchgrünung innerhalb der Bauflächen.
- Einbindung der Bauflächen in die Landschaft durch Umpflanzung oder Anlage von Streuobstwiesen.
- Geringstmögliche Versiegelung bei der Erschließung.

Es werden im Landschaftsplan keine differenzierten Zielaussagen zum Plangebiet gemacht.

## **8. Zustand von Natur und Landschaft**

### **8.1. Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 'Schönauer Hochflächen' (140.20), einem Teil der Haupteinheit 'Südrhön' (140).

Die 'Schönauer Hochflächen' sind größtenteils bewaldete Hochflächen von 200 - 530 m Höhe über NN. Das Saaletal verläuft hier als steiles, im Mittleren Buntsandstein eingetieftes Engtal entlang der Südgrenze der Hochflächen. Der geologische Untergrund wird von oberem Buntsandstein gebildet. Man findet auch Lößablagerungen. Die Böden sind sandige Lehmböden mit hohem Basengehalt, die je nach Tiefgründigkeit mehr oder weniger für landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Das Klima im Naturraum 'Östliche Südrhön' wird durch Jahresniederschläge von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 7 - 8 °C charakterisiert. Unter den geologischen und klimatischen Gegebenheiten würde sich ohne Zutun des Menschen die natürliche Pflanzengesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes, des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes oder Perlgras-Buchenwald entwickeln.

Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzengesellschaften bilden das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen im Plangebiet.

### 8.2. Biotopwertermittlung

Eine gebräuchliche Methode zur Einschätzung der Biotopwerte ist die „Flächenermittlung mit Biotopwertfaktor“. Der zugrundeliegende Schlüssel wird im Anhang II dargestellt.

Für das Gebiet vor dem Eingriff wurde nach der vorgenannten Methode folgende Wertfläche ermittelt:

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
1.	5.1.	Brache < 5 Jahre	9.820	4	0,7	2,8	27.496
2.	3.7.	Obstwiese alt	1.200	9	0,7	6,3	7.560
3.	6.2.	Laubwald nicht standortheimisch	2.530	5	0,7	3,5	8.855
4.1.	8.1.	Hecken	4.450	7	1	7	31.150
4.2.	5.2.	Brache 5 - 15 Jahre	2.000	5	1,0	5,0	10.000
5.	1.1.	versiegelte Fläche	750	0	1,0	0	0
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							85.061

#### Erläuterung der Korrekturfaktoren

- Teilfläche 1 Typ 5.1. Zum Teil findet noch Grünlandnutzung statt.
- Teilfläche 2 Typ 3.7. Die Bäume sind ungepflegt und zum Teil abgängig. Eine Teilfläche ist als Viehweide abgezäunt.
- Teilfläche 3 Typ 6.2. durchschnittlicher Stammdurchmesser 7 - 20 cm

Die Lage der Teilflächen und der Obstbäume ist im Bestandsplan (Anhang I ) ersichtlich.

### 8.3. Ökobilanz: Bewertung der baulichen Entwicklung

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird wertvoller Obstgehölzbestand beeinträchtigt und lebender Boden dem Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung entzogen. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgt durch:

- \*\*\* Flächenversiegelung,
- \*\*\* Abflußverschärfung,
- \*\*\* Erhöhung der Abflußspitzen,
- \*\*\* Verlust an Grundwasserneubildung.

Durch Wärmespeicherung der Baukörper und der versiegelten Flächen sind klein-klimatische Veränderungen zu erwarten.

## B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Flächen-anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
<b>1.</b>	<b>öffentl Verkehrsfläche</b>			3.779				
	1.1.	versiegelte Fläche	70 %	2.650	0		0	0
	1.3.	wassergebundene Decke	15 %	600	1,0	1,5	1,5	900
	1.4.	Rasenfugenpflaster	6 %	185	1	1,0	1	239
	4.5.	Boden-decker	3 %	140	3	0,8	2,4	336
	2.2.	Verkehrs-begleitgrün	6 %	250	3,0	2,0	6,0	1.500
	8.2.	Einzelbäume 9 St. á 28 m <sup>2</sup> / 7 St. á 50 m <sup>2</sup>		603	6	1,1	6,6	3.980
<b>2.</b>	<b>geplante Wohnbebauung (GRZ 0,4)</b>			10.817				
	4.2.	Hausgärten, struktureich	60 %	6.490	3	1,0	3	19.470
	1.1	Bebauung	40 %	4.327	0		0	0
	8.2.	Einzelbäume 38 St. á 20 m <sup>2</sup>		760	6	1,0	6	4.560
<b>3.</b>	<b>öffentliche Grünfläche</b>			6.154				
	8.1.	Hecken	72 %	4.450	7	1,0	7	31.150
	6.5.	Laubwald teilweise standortheimisch	19 %	1.200	5	1,0	5	6.000
	4.5.	öffentliche Grünfläche	8 %	404	3	1,0	3	1.212
<b>Gesamtflächenwert B:</b>								<b>69.347</b>

### Erläuterung der Korrekturfaktoren

Teilfläche 1	Typ 2.2.	intensive Begrünung der Lärmschutzwand bis 3 m Höhe zum Teil mit Kletterhilfen.
Teilfläche 1	Typ 1.3.	nachgeschaltete Versickerung des Oberflächenwassers in einen Grünstreifen.
Teilfläche 1	Typ 4.5.	Nur sehr kleine Einzelflächen.
Teilfläche 1	Typ 8.2.	Stammumfang der Bäume bei der Pflanzung 18-20, 20-25 bzw. 25-30 cm.

Gegenüber dem ursprünglichen Flächenwert von 85.000 ergibt sich ein gerundeter Flächenwertverlust von ca. 15.500 Punkten.

Eine Vollkompensation kann in der Fläche des Bebauungsplans nicht erreicht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird versucht die ökologische Bilanz zu verbessern und die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft abzuschwächen. Durch Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwickelt.

Die Flächenbilanz gibt lediglich fiktive Schätzwerte wieder, die in der Realität nicht in vollem Umfang zu erwarten sind. Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt 0,7 ha, dies entspricht 33,7 % der Gesamtfläche. Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so daß nicht mit der maximal möglichen Versiegelung zu rechnen ist.

Außerhalb des Baugebietes sind aus folgenden Gründen keine Maßnahmen zur Kompensation der negativen Gesamtbilanz vorgesehen:

- \* Geringe Größe und somit der geringe Umfang des Eingriffes.
- \* Bereits vorhandene Insellage der Flächen zwischen Bebauung und Verkehrsflächen.
- \* Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen für Bebauungspläne sind derzeit ausgesetzt.

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zur Pflege der Landschaft festgesetzt.

## **9. Grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei

- \* die ökologischen Funktionen vorhandener Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern,
- \* den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen,

- \* das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- \* Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Baugebietes und die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden,
- \* das Arten- und Biotoppotential im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern. Hierunter ist auch die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zu verstehen.

### 9.1. Erhaltung vorhandener Obstgehölze

Im Lageplan zum Bestand (siehe Anhang I) sind die zu erhaltenden Obstbäume dargestellt. Die gekennzeichneten Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Obstbäume sind in die spätere Gartenanlage zu integrieren und ihr Wachstum zu fördern.

Bäume die innerhalb der Baugrenzen aber außerhalb der künftigen Bebauung liegen sollen soweit als möglich erhalten werden.

### 9.2. Öffentliche Grünflächen

Für alle durch Plansignaturen gekennzeichneten Flächen sind spätestens zum Zeitpunkt der Baureife des Planungsvorhabens detaillierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Die Pläne müssen den Pflanzenbedarf ausweisen und die Pflanzenszusammenstellung sinngemäß zum Grünordnungsplan wiedergeben.

#### 9.2.1. Baumreihe entlang der Planstraße „A“

Entlang der Haupteinfahrtsstraße werden zwischen Gehweg und Fahrbahn 2,50 m breite Vegetationsflächen angelegt. Bepflanzt wird unter Berücksichtigung von Garagenzufahrten mit Laubbäumen im Abstand von 15 - 25 m. Dazwischen liegen Pkw-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster.

Als Pflanzbindung gemäß Plansignatur wird in den Beetbereichen zwischen den Stellplätzen folgende Bepflanzung festgesetzt:

9 St. Acer campestre H 4xv mDb Stu 20-25

In der Pflanzinsel und am Parkplatz:

2 St. Acer platanoides 'Summershade' H 4xv mDb Sh 300 - 350 Stu 25-30

Die Beetflächen sind zusätzlich zu den vorgegebenen Hochstämmen flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### 9.2.2. Waldfläche in der Nordostecke

Die vorhandene Waldfläche wird nach Norden bis zur vorhandenen Bebauung erweitert. Die Pflanzenszusammenstellung hat gemäß Pflanzschema Typ I (siehe Anhang IV) zu erfolgen.

Die Pflanzung schließt eine vorhandene Lücke im Bestand. Sie soll einen Ausgleich für Rodungen im südlichen und westlichen Bereich der Waldfläche herstellen. Ferner wird das Baugebiet zu den vorhandenen Fußwegen im Osten abgeschirmt.

Als Pflanzenauswahl wird die Liste der standortgerechten Gehölzarten vorgegeben (siehe Anhang III).

Als Pflanzdichte ist je m<sup>2</sup> mindestens 1 Strauch vorzusehen. Die Gehölze sind in den bei den Pflanzschemen genannten Mindestqualitäten zu pflanzen.

### **9.2.3. Grünfläche am Rad- und Fußweg im Westen**

Entlang des Weges und an der Giebelseite der Gemeinschaftsgaragen werden fünf großkronige Bäume gepflanzt.

Zur privaten Bebauung wird die Grünfläche mit Strauchhecken abgepflanzt. Die Restflächen werden mit Landschaftsrasen eingesät.

Als Pflanzenauswahl wird die Liste der standortgerechten Gehölzarten vorgegeben (siehe Anhang III).

Als Pflanzbindung gemäß Plansignatur wird entlang des Rad- und Fußweges folgende Bepflanzung festgesetzt:

5 Quercus robur H 4xv mDb Stu 18-20

### **9.2.4. Begrünung der Lärmschutzwand**

An der Nordostseite der Lärmschutzwand wird auf ca. 250 m Länge ein 1 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Um die Begrünung der ca. 3 m hohen Wand sicher zu stellen werden 90 m<sup>2</sup> Rankhilfen angebracht.

Gepflanzt werden überwiegend heimische Kletterpflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 m. Die Gehölze sind in der Mindestqualität von mTb, 60-100 cm hoch zu pflanzen.

Das Oberflächenwasser des angrenzenden 3 m breiten Wirtschaftsweges wird in die Pflanzfläche entwässert.

### **9.3. Private Grünflächen**

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vorgaben des Grünordnungsplanes wird festgesetzt, daß bei Einreichung der Baugesuche im Lageplan folgende Vorgaben klar ersichtlich sein müssen:

1. Freiflächengestaltung, Versiegelung und Versiegelungsart der Freiflächen
2. Neupflanzung von Bäumen
3. Zufahrten und Stellplätze
4. Einfriedungen mit Bezeichnung über Art und Ausführung.
5. vorhandene Obstbäume, die entfernt werden

Pflanzbindungen ohne Standortvorgabe werden vor allem zur Durchgrünung der privaten Freiflächen erlassen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freifläche frei wählbar ist. Die Stückzahl der Baumpflanzungen wird dabei flächenbezogen für das einzelne Grundstück ermittelt. Auf den privaten Grundstücken wird je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage angepflanzt, wobei auch standortheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß Gehölzliste verwendet werden können.

Ist ausreichend Platz im Bereich der Grundstückszufahrt vorhanden, so ist in Zuordnung der Zufahrt ein Baum vorzusehen. Diese Bäume leisten durch ihre Anordnung im Vorgartenbereich einen Beitrag zur Durchgrünung der öffentlichen Straßen.

Auf dem Grundstück vorhandene und zu erhaltende Gehölze werden auf die Pflanzbindung angerechnet.

Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus ist als Grünfläche zu unterhalten.

## **10. Hinweis auf das Nachbarrecht**

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluß auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| * Gehölze bis 2,00 m Höhe           | - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze |
| * Gehölze über 2,00 m Höhe          | - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze |
| zu landwirtschaftlichen Nutzflächen |                                   |
| * Gehölze über 2,00 m Höhe          | - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze |
| * Kern- und Steinobst               | - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze |

Die Grenzabstände gelten nicht für vorhandene Obsthochstämme.

## **11. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen**

Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

## **12. Erschließungskosten**

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Straßen- und Wegebau	415.500,00 DM
Abwasserbeseitigung	160.000,00 DM
Wasserversorgung	54.000,00 DM
Stromversorgung	40.000,00 DM
Gasversorgung	30.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	26.000,00 DM
Lärmschutzwand	362.000,00 DM
Verkehrsbegleitgrün, Wandbegrünung	40.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche	20.000,00 DM

---

1.147.500,00 DM

=====

## **13. Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rinnerfeld“, Gem. Garitz, hat im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 20.05. bis 10.06.1996 öffentlich ausgelegen. Hierbei sind folgende Einwände eingegangen:

1. Fred Dollinger, Klaus Miltner und Klaus Förtsch (Rinnerfeldstraße) mit Schreiben vom 23.05.1996
  - 1.1 Die Bebauung der ausgewiesenen Flächen führt zu einer unnötigen Bodenversiegelung und zu einem unerträglichen Eingriff in die Natur, da eine Zerstörung des Umfeldes für zahlreiche Vogelarten die Folge ist. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, wo und in welcher Form die Stadt entsprechende Ausgleichsflächen schaffen wird.
  - 1.2 Der Bebauungsplanentwurf verstößt aus Sicht der Einwänder gegen gültiges Nachbarrecht. Die im Beiblatt zum Bebauungsplan vorgesehene Plazierung von Mehrfamilienhäusern in Abständen von ca. 4 - 5 m zu den Grundstücksgrenzen ihrer Einfamilienhäuser ist nicht akzeptabel. Die unmittelbare Nähe der Mehrfamilienhäuser sorgt zudem für eine nicht vertretbare Verschattung der bereits bebauten Grundstücke.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuß in seiner Sitzung am 11.06.1996, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in welchem das Baugebiet „Rinnerfeld“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein integrierter Grünordnungsplan, welcher die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen festschreibt. Die als Biotop definierte Böschung zum Westring sowie die im Nordosten vorhandene Waldfläche bleiben als Grünflächen im Bebauungsplan erhalten.

1.2 Bezüglich der Baudichte werden sich die Vorgaben im Bebauungsplan an die Vorgaben des Baugebietes Altenberg orientieren. Dies bedeutet, die Grundflächenzahl wird 0,3 bis 0,4 und die Geschoßflächenzahl wird 0,6 bis 0,8 betragen. Für das gesamte Baugebiet wird eine Geschossigkeit von max. 2 Geschossen festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, daß die geplanten Gebäude auf ihren Grundstücken soweit wie möglich von der Lärmquelle Westring abgerückt werden, befinden sich diese relativ nah an der Nordgrenze ihrer Grundstücke. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß die nach der Bayerischen Bauordnung festgeschriebenen Abstandsflächen jedoch in jedem Fall eingehalten werden.

#### **14. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rinnerfeld“, Stadtteil Garitz“, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme des Stadtheimatpflegers Dieter Scherner vom 30.06.1997

Herr Scherner kritisiert, daß durch die geplante Lärmschutzwand das Landschaftsbild beeinträchtigt wird und daß hierdurch der Ring als Schnellfahrtrasse ausgebaut wird. Er schlägt einen Lärmschutz durch Abpflanzung mit Bäumen und Büschen vor.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde vom 26.06.1997

Es wird darum gebeten, die Entscheidung zu überdenken, daß keine Maßnahmen zur Kompensation des Flächenwertverlustes durchgeführt werden.

3. Stellungnahme der Stadtwerke mit Schreiben vom 07.07.1997
- 3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß die Lärmschutzwand teilweise auf der bestehenden Gashochdruckleitung DN 150 vorgesehen ist und der notwendige Sicherheitsabstand nicht eingehalten wird.
- 3.2 Bei den Pflanzmaßnahmen ist auf ausreichenden Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen zu achten.

Der Bauausschuß beschließt in seiner Sitzung am 22.07.1997, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

zu 1: Bei Ausweisung neuer Baugebiete sind im Bereich des Lärmschutzes die Orientierungspegel einzuhalten. Der notwendige Schallschutz wird durch die geplante Lärmschutzwand erreicht. Alleine durch Abpflanzung ist ein vergleichbarer Schallschutz nicht zu erzielen. Auf der Böschung entlang der Lärmschutzwand werden die bestehenden Strauchhecken erhalten.

zu 2: Durch Begrünung der Lärmschutzwand auf der dem Baugebiet zugewandten Seite und durch Ausbau des Wirtschaftsweges als wassergebundene Decke kann der Flächenwertverlust weiter reduziert werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan lediglich um eine Abrundungsmaßnahme von geringer Größe und es ist nicht davon auszugehen, daß die maximal mögliche Flächenversiegelung erreicht wird. Deshalb werden die für das Bebauungsplangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ohne weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes als ausreichend erachtet.

zu 3:

- 3.1 Die Gashochdruckleitung muß in den entsprechenden Bereichen verlegt werden.
- 3.2 Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird auf ausreichenden Abstand geachtet oder es werden gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

## **15. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

- a) Der Bebauungsplan „Rinnerfeld“, Gem. Garitz, hat mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Zeit vom 18.08.1997 bis 18.09.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei gingen folgende Anregungen und Einwände ein:

1. Frau Rosemarie Albert und Frau Dagmar Albert-Kigele mit Schreiben vom 31.08.1997

Die Einwendungen betreffen im wesentlichen das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“.

Im Verfahren zum Bebauungsplan „Rinnerfeld“ werden Einwände gegen die optische Wirkung und Begrünung der Lärmschutzwand erhoben.

Verbesserungen sollen durch Verzicht auf den Fuß- und Radweg umgesetzt werden.

2. Die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.09.1997

- 2.1 Die weitere Reduzierung des Flächenwertverlustes, aufgrund der Begrünung der Lärmschutzwand und des wassergebundenen Ausbaus des Wirtschaftsweges, kann nicht nachvollzogen werden.

- 2.2 Der Beschluß, keine Ersatzmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführen, sollte nochmals überdacht werden, da immerhin ein Versiegelungsgrad von über 1 ha Fläche entsteht.

3. Herr Berthold Hering mit Schreiben vom 07.09.1997

Herr Hering kritisiert die Erschließung des neuen Baugebietes über die Rinnerfeld- und Ahornstraße, da diese zu schmal für den zusätzlich auftretenden Verkehr sind.

Er bittet darum eine Zufahrt über den Westring oder eine Einbahnstraßenregelung mit Tempo 30 zu untersuchen.

4. Herr Fred Dollinger mit Schreiben vom 06.09.1997 im Auftrag von Herrn Alfred Dollinger, Frau Eleonore Dollinger, Frau Hilde Dunkel, Herrn Berthold Hering, Herrn Wilhelm Harenberg, Herrn Waldemar Töpfer, Frau Emmi Günther, Frau Christine Emmerich, Herrn Benedikt Emmerich, Herrn Thomas Emmerich, Herrn Dr. Winfried Emmerich, Herrn Peter Kessler, Frau Iris Kessler, Frau Ingrid Miltner, Herrn Klaus Miltner, Herrn Klaus Förtsch, Frau Bärbel Förtsch, Frau Sabrina Förtsch, Frau Daniela Voll, Herrn Ernst Schmitt, Frau Elisabeth Bruna, Herrn Dr. Franz Bruna, Frau Caterina Emmerich.

Die Erschließung des Baugebiets über die Planstraße „A“ mit einer Breite von 5,5 m und einer Drosselstrecke von 3,50 m und die damit verbundenen Belästigungen werden kritisiert. Außerdem werden die Straßenbreiten in der Rinnerfeld- und Ahornstraße für den zusätzlich auftretenden Verkehr für zu schmal erachtet.

Es wird auf die Fußgänger hingewiesen, die im Bereich der Kreuzung Rinnerfeldstraße/Buchenweg die Straße queren müssen, da der Gehsteig die Straßenseite wechselt.

Vorgeschlagen wird eine Reduzierung der Baudichte, durch Weglassen der Mehrfamilienhäuser und eine verkehrsmäßige Erschließung durch eine Straßenbrücke über den Westring aus dem „Gewerbegebiet Garitz Süd“.

5. Herr Klaus Förtsch, Herr Fred Dollinger und Herr Klaus Miltner vertreten durch die Rechtsanwälte Graf von Westphalen & Modest mit Schreiben vom 17.09.1997
  - 5.1 Der verkehrsmäßige Anschluß des Baugebietes über die Rinnerfeldstraße wird kritisiert, da die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs zu erheblichen Verkehrsgefährdungen für die Anwohner führt. Insbesondere die Zufahrt im Bereich der Planstraße „A“ weist nur eine Gesamtbreite von 5,15 m, die Fahrbahn sogar nur eine Breite von 4,30 m auf. Durch die Einengung auf 3,50 m wird es zu Verkehrsstauungen kommen.
  - 5.2 Es wird kritisiert, daß sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten und der damit verbundenen Baudichte nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
  - 5.3 Die Planung wird aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes beanstandet.  
Die Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen wird bemängelt, da die Aspekte des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftsschutzpflege, sowie die Wohnbedürfnisse der bereits angesiedelten Bevölkerung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

Soweit die Einwände das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ betreffen, werden sie in diesem Verfahren abgehandelt.

Eine Begrünung der Lärmschutzwand ist vorgesehen. Dadurch ist eine entsprechende Optik gewährleistet. Der Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet „Rinnerfeld“ und der B 286 soll beibehalten werden, um kurze Wege und die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand zu ermöglichen.

zu 2.1:

Durch die Begrünung und den wassergebundenen Ausbau konnte der Flächenwertverlust von ca. 17.000 Punkten auf ca. 15.000 Punkte reduziert werden. Dies wurde in die Ökobilanz eingearbeitet.

zu 2.2:

Die maximale Versiegelung beträgt 0,62 ha. Erfahrungsgemäß ist nicht mit einer maximalen Versiegelung zu rechnen. Aufgrund der gesetzlichen Regelung besteht keine Pflicht eine Ersatzmaßnahme durchzuführen.

An dem Beschluß, keine Ersatzmaßnahme durchzuführen, wird festgehalten.

zu 3:

Eine Zufahrt über den Westring ist aus topographischen Gründen nicht möglich und wäre zudem unwirtschaftlich. Die Ahorn- und Rinnerfeldstraße können nicht verbreitert werden. Die momentan vorhandene Straßenbreite mit ca. 5 m ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Eine Einbahnstraßenregelung ist nicht empfehlenswert, da diese in der Regel zu mehr Verkehr und höheren Geschwindigkeiten führt.

Durch eine zusätzliche Erweiterung des Umgriffs und einen Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich bis zu der Kreuzung Rinnerfeldstraße/Buchenweg kann die Verkehrsgeschwindigkeit in der Rinnerfeldstraße reduziert und damit die Verkehrssicherheit erhöht werden.

zu 4:

Die Anregung, die Zufahrt in das Baugebiet zu verbreitern, wird aufgenommen. Die Breite der Planstraße A wird der Breite der vorhandenen Straße angepaßt (Gesamtbreite: 6,75 m). Der dadurch entstehende Straßenraum ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Durch eine zusätzliche Erweiterung des Umgriffs und einen Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich bis zu der Kreuzung

Rinnerfeldstraße/Buchenweg kann sowohl die Verkehrsgeschwindigkeit in der Rinnerfeldstraße reduziert, als auch die Situation der Fußgänger verbessert werden. Die Drosselstrecke wird auf eine Breite von 4,50 m erweitert, so daß zwei PKW mit reduzierter Geschwindigkeit aneinander vorbeifahren können.

Die derzeit vorhandenen Straßenbreiten in der Rinnerfeld- und der Ahornstraße sind mit ca. 5 m für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Durch die Sicherung der Abstandsflächen wird eine ausreichende Besonnung und Belichtung der bestehenden Bebauung sichergestellt. Zusätzlich werden

die Häuser gedreht, auf Lücke gestellt und weiter von der bestehenden

Bebauung abgerückt. Durch die Vorgabe von Baufenstern wird einer

Riegelbildung vorgebeugt. Die Baufenster im Bereich WA 1 werden von ca. 12 x 15 m auf

ca. 11 x 13 m verkleinert und die Anzahl der zulässigen Wohnungen von 6 auf 5 reduziert.

Die Erschließung durch eine Brücke über den Westring ist städtebaulich nicht sinnvoll und völlig unwirtschaftlich. Das Gebiet ist dem Altenberg zugeordnet und sollte von dort erschlossen werden.

zu 5.1:

Die Rinnerfeldstraße ist mit einer Breite von ca. 5 m für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Die tatsächliche Straßenbreite im Anschlußbereich an den Bebauungsplan beträgt 5,30 m zuzüglich einem Gehweg mit einer Breite von 1,45 m. Die Breite der Planstraße „A“ wird der Breite der vorhandenen Straße angepaßt (Gesamtbreite: 6,75 m). Der dadurch entstehende Straßenraum ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Durch eine zusätzliche Erweiterung des Umgriffs und einen Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich bis zu der Kreuzung

Rinnerfeldstraße/Buchenweg kann sowohl die Verkehrsgeschwindigkeit in der Rinnerfeldstraße reduziert, als auch die Einfahrtsituation in das neue Baugebiet verbessert werden.

Die Drosselstrecke wird auf eine Breite von 4,50 m erweitert, so daß zwei PKW mit reduzierter Geschwindigkeit aneinander vorbeifahren können.

zu 5.2:

Bezüglich der Baudichte orientieren sich die Vorgaben im Bebauungsplan an den Vorgaben des Baugebietes Altenberg. Es sind dort bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Zusätzlich werden die Mehrfamilienhäuser im Bereich WA 1 gedreht, gegenüber der bestehenden Bebauung auf Lücke gestellt und weiter von dieser abgerückt.

Durch die Vorgabe von Baufenstern wird einer Riegelbildung vorgebeugt. Die Baufenster werden von ca. 12 x 15 m auf ca. 11 x 13 m verkleinert und die Anzahl der zulässigen Wohnungen von 6 auf 5 reduziert.

zu 5.3:

Durch grünordnerische Festsetzungen für öffentliche und private Flächen wird den zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft entgegengesteuert.

Bei der Planung wurde so weit wie möglich Rücksicht auf bestehende Obstbäume genommen, ein im Nordosten vorhandenes Wäldchen wird erhalten.

Insgesamt ist die grünordnerische Situation auch bei Ausweisung des neuen Baugebietes am Altenberg sehr positiv zu bewerten.

Aufgrund der gesetzlichen Regelung besteht keine Pflicht eine Ersatzmaßnahme durchzuführen.

Weiterhin beschließt der Bauausschuß, den Bebauungsplan „Rinnerfeld“, Gem. Garitz, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung, in der Fassung vom 14.10.1997 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

- b) Der Bebauungsplan „Rinnerfeld“, Gem. Garitz, hat mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Zeit vom 07.11. - 08.12.1997 öffentlich ausgelegen. Dabei gingen folgende Anregungen und Einwände ein:

Herr Fred Dollinger, Herr Klaus Miltner und Herr Klaus Förtsch vertreten durch die Rechtsanwälte Graf von Westphalen Firtze & Modest mit Schreiben vom 03.12.1997

- 1.1 Es wird darauf hingewiesen, daß die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen vom 21.10.1997 fehlerhaft war.
- 1.2 Es wird eingewandt, daß die tatsächliche Fahrbahnbreite im Anschlußbereich an den Bebauungsplan mit derzeit 4,30 m ohne Eingriff in private Grundstücke nicht auf 6,75 m verbreitert werden kann. Des weiteren wird angemerkt, daß die Drosselstrecke aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich ist. Außerdem wird kritisiert, daß sich der Verkehr an der geplanten Drosselstrecke stauen und somit eine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung hervorgerufen wird.
- 1.3 Es wird kritisiert, daß die Baudichte des Bebauungsplanes „Rinnerfeld“ nicht auf die tatsächlichen Gegebenheiten des Baugebietes „Altenberg“ abgestimmt ist, da im Bebauungsplangebiet ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Wohneinheiten geplant sind. Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf zulässigen Wohneinheiten grenzen unmittelbar an Einfamilienhäuser.
- 1.4 Es wird eingewandt, daß die Planung die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht ausreichend berücksichtigt.
- 1.5 Es wird eingewandt, daß das gesamte Bebauungsgebiet „Rinnerfeld“ durch die Rinnerfeldstraße mit einer Breite von ca. 5 m nicht ausreichend erschlossen werden kann. Dies würde zu nicht unerheblichen Verkehrsgefährdungen führen. Es wird angeregt, die Erschließung des Baugebietes „Rinnerfeld“ über eine andere Straße vorzunehmen.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1.1

Die fehlerhafte Bekanntmachung vom 21.10.1997 wurde durch erneute Veröffentlichung am 31.10.1997 berichtigt.

## zu 1.2

Die tatsächliche Gesamtbreite der Straße im Anschlußbereich an den Bebauungsplan beträgt derzeit 6,75 m, so daß für den geplanten Ausbau kein Eingriff in private Grundstücke erforderlich ist.

Die Drosselstrecke mit einer Breite von 4,50 m ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Sie liegt südlich der Grundstücke Fl.-Nr. 1372/32 und 1372/90. In der Drosselstrecke können bei einer Breite von 4,50 m zwei Pkw mit reduzierter Geschwindigkeit problemlos aneinander vorbei fahren, so daß es nicht zu Stauungen des Verkehrs sondern lediglich zu einer Geschwindigkeitsreduzierung kommen wird.

## zu 1.3

Auf dem Altenberg sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser direkt nebeneinander stehend vorhanden. Ebenso sind im Bebauungsplangebiet Ein- und Zweifamilienhäuser neben Mehrfamilienhäusern geplant. Um die Verträglichkeit der Ein- und Zweifamilienhäuser neben den Mehrfamilienhäusern zu verbessern, wurden die maximale Anzahl der Wohnungen auf fünf reduziert, die Häuser auf Lücke gestellt, sodaß Durchblicke ermöglicht werden und die Mehrfamilienhäuser erheblich von der Grundstücksgrenze abgerückt.

## zu 1.4

Durch grünordnerische Festsetzungen für öffentliche und private Flächen wird den zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft entgegen gesteuert.

Bei der Planung wurde soweit wie möglich Rücksicht auf bestehende Obstbäume genommen. Ein im Nordosten vorhandenes Wäldchen wird erhalten.

Insgesamt ist die grünordnerische Situation auch bei Ausweisung des neuen Baugebietes am Altenberg sehr positiv zu bewerten.

Aufgrund der gesetzlichen Regelung besteht keine Pflicht eine Ersatzmaßnahme durchzuführen.

## zu 1.5

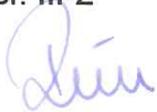
Die Rinnerfeld- und Ahornstraße sind mit einer Breite von ca. 5 m und einem Gehweg von 1,45 m für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Durch den Ausbau der Kreuzung Rinnerfeldstraße/Buchenweg als verkehrsberuhigter Bereich wird die Verkehrsgeschwindigkeit in der Rinnerfeldstraße zusätzlich reduziert.

### 16. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung am 25.03.1998 beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan „Rinnerfeld“, Gem. Garitz, Stand 14.10.1997, gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 25.03.1998  
Ref. III-2



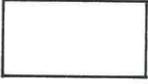
Russ  
Techn.-Oberamtsrat

**Bestandsplan**

M 1: 1.000

Zeichenerklärung:

- ⊙ Obstgehölze die erhalten werden (Anzahl 12)
- Obstgehölze die beeinträchtigt werden (Anzahl 15)

Fläche	Flächen- Nummer	Biototyp
	1	5.1.
	2	3.7.
	3	6.2.
	4	8.1. / 5.2.
	5	1.1.



**ANHANG II**

**4.2 Biotypenwertliste (geordnet nach Biotypengruppen)**

Code	Biotyp	Grundwert A*	Grundwert P** 30 Jahre nach Neuanlage
<b>1</b>	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>		
1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versicherung des Oberflächenwassers oder baumbestandene Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7 (10***)	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10****	–
<b>2</b>	<b>Begleitvegetation</b>		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
<b>3</b>	<b>Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche</b>		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10****	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, Naßweide), Ride	10****	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10****	7
3.6	Obstwiese jung	7	7
3.7	Obstwiese alt	9	
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. Grün- und Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	1	1
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	2	2
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2

**ANHANG II**

Code	Biotoptyp	Grundwert A*	Grundwert P** 30 Jahre nach Neuanlage
<b>5</b>	<b>Brachen</b>		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6
5.2	Brachen, zwischen 5 - 15 Jahren	5 (10***)	
5.3	Brachen > 15 Jahre	6 (10***)	
<b>6</b>	<b>Wald</b>		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3	
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	4	
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9 (10***)	6
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auewälder	10****	7
6.9	naturnahme Wälder, gestuft mit Krautsaum	9 (10***)	7
<b>7</b>	<b>Gewässer</b>		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7 (10 ***)	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10****	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10****	7
7.5	Moore	10****	—
7.6	ungefaßte Quellenbereiche	10****	—
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
<b>8</b>	<b>Gehölze</b>		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

Die einzelnen Wertefaktoren können mittels Korrekturfaktor verändert werden. Eine Abwertung erfolgt bei arttypischer Ausprägung des Biotopes oder Störeinflüssen benachbarter Nutzung. Eine Aufwertung erfolgt bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund oder des Landschaftsbildes, bei Überdeckung der Flächen von Baumkronen. Folgende Korrekturfaktoren dürfen nicht überschritten werden:

## **ANHANG II**

- 0,5 bis 2,0 für Biotoptypen der Grundwerte 0 - 3
- 0,7 bis 1,5 für Biotoptypen der Grundwerte 4 - 7

Der Grund für die Verwendung eines Korrekturfaktors und dessen Höhe sind zu erläutern.

## ANHANG III

### LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES und des HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES und des PERLGRAS-BUCHENWALDES.

#### 1. BAUMGARTEN I. ORDNUNG (ÜBER 20 M HÖHE):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

#### 2. BAUMGARTEN II. ORDNUNG (BIS CA. 20 M HÖHE):

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Pyrus communis</i>	- Wildbirne
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

#### 3. STRAUCHARTEN (UNTER 10 M HÖHE):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina/arvensis</i>	- Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

Planzengrößen bei Baumpflanzung (Punkt 9.5. der Festsetzungen):  
mind. H 3xv Stu 12-14

---

## ANHANG III

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflege-  
arme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste  
empfohlen:

### 1. Mostäpfel

Bohnapfel, Boikenapfel, Croncel, Grahams Jubiläum, Hauxapfel, Jakob Fischer,  
Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Mürschter Apfel, Wiltshire, Winterrambour

### 2. Tafeläpfel

Blenheim, Boskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Gold-  
parmäne, Idared, James Grieve, Jacob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner von  
Nordhausen

### 3. Mostbirnen

Feuchtwanger Winterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasser-  
birne

### 4. Tabelbirnen

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Philippsbirne, Pastorenbirne

### 5. Zwetschgen

Auerbacher, Bühler, Hauszwetschge, Zimmers, Mirabelle von Nancy, Quillins  
Reneklode

### 6. Sauerkirschen

Diemitzer Amarelle, Koröser Süßweichsel, Schwäbische Weinweichsel

### 7. Süßkirschen

Burlat, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Maigarreau, Sam, Schneiders,  
Sendelbacher, Star

### 8. Nüsse

Haselnuß - Frühe von Nottingham, Halle´sche Riesen  
Walnuß - Sämling, Nr. 26, Nr. 120, Nr. 139

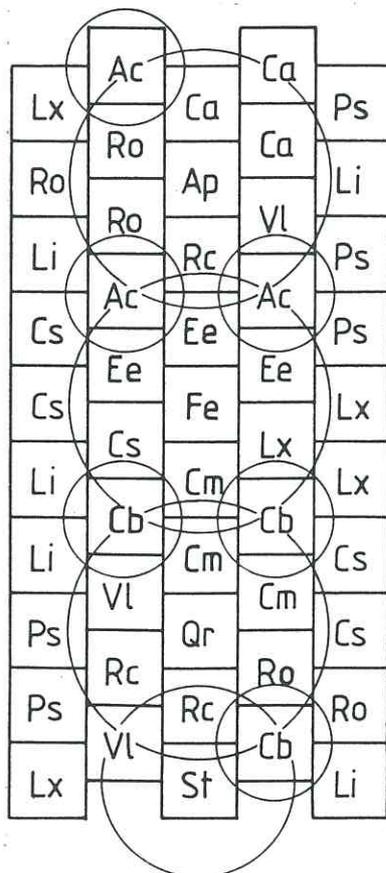
Pflanzengrößen bei Baumpflanzung (Punkt 9.5. der Festsetzungen):  
mind. H 2xv Stu 8-10

**ANHANG IV**

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes und des Perlgras-Buchenwaldes.

Gepflanzt wird im 1,00 m Raster versetzt; die Baumarten sind gleichmäßig zu verteilen; die Straucharten sind in Gruppen von 2 - 5 Stück zusammenzusetzen.

Verteilung



**Baumarten**

Ac	Acer campestre	
	- Feldahorn -	6 %
Ap	Acer pseudoplatanus	
	- Berghorn -	2 %
Cb	Carpinus betulus	
	- Hainbuche -	6 %
Fe	Fraxinus excelsior	
	- Esche -	2 %
Qr	Quercus robur	
	- Stieleiche -	2 %
St	Sorbus torminalis	
	- Elsbeere -	2 %

**Straucharten**

Cs	Comus sanguinea	
	- Roter Hartriegel -	10 %
Ca	Corylus avellana	
	- Haselnuß -	6 %
Cm	Crataegus monogyna	
	- Weißdorn -	6 %
Ee	Euonymus europaeus	
	- Pfaffenhütchen -	6 %
Li	Ligustrum vulgare	
	- Liguster -	10 %
Lx	Lonicera xylosteum	
	- Heckenkirsche -	10 %
Rc	Rhamnus catharticus	
	- Kreuzdorn	6 %
Ro	Rosa canina	
	- Heckenrose -	10 %
Ps	Prunus spinosa	
	- Schlehe -	10 %
VI	Viburnum lantana	
	- Wolliger Schneeball -	6 %

20 %

80 %

**PFLANZGRÖSSEN und Anzahl pro 100 m<sup>2</sup> Hecke:**

6 Baumarten (1. oder 2. Ordnung) mind.

Heister, 2xv, 150-200 cm oder  
 Hochstämme, 2xv, Stu 12-14 cm

14 Baumarten (2. Ordnung) mind.

Heister, 2xv, 100-150 cm

80 Straucharten mind.

leichter Strauch, 2 Tr, 70-90 cm

**PFLANZSCHEMA M = 1 : 100 für  
 5-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE  
 TYP I**