

**STADT BAD KISSINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"WESTENDSTRASSE -  
ZIEGELWEG"**

**STADTTEIL GARITZ**

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG**

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

## 1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.94 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westendstraße - Ziegelweg" der Gemarkung Garitz beschlossen.

Durch Änderung der Dachneigung und Kniestockhöhe wird der Ausbau von Dachgeschossen wesentlich erleichtert. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, so daß die Flächen nicht übermäßig bebaut werden müssen. Mit Wegfall der Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm wird eine höhere Ausnutzung von Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht. Mit Änderung der Festsetzungen bezüglich der Stellplatzanordnung bzw. der Stellplatzzufahrten erfolgt eine eindeutige Aussage hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen.

## 2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4. Erschließung

Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 5. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westendstraße-Ziegelweg" wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging folgender Einwand ein:

Herr Servatius, Westendstraße 4 wendet ein, er habe seinerzeit sein Haus so geplant, daß er an der Nordostseite seines Grundstücks noch eine Garage errichten könne. Hierfür fordert er, daß die Baugrenzen bis zur Nordostgrenze weiter gezogen werden. Gleichzeitig fordert er für sein Grundstück die Zulassung einer 2. Grundstückszufahrt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.1994 den Einwand wie folgt zu behandeln:

Die Baugrenzen sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf die ganze Grundstücksbreite ausgewiesen. Die Errichtung einer Garage an der Nordostgrenze ist möglich.

Die Zulassung für eine zweite Grundstückszufahrt widerspricht der Intention der Bebauungsplanänderung. Sollte an der Nordostgrenze eine Garage und dafür eine Zufahrt errichtet werden, ist die Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze aufzulassen.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.12.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westendstraße-Ziegelweg", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995  
Aufgestellt: Stadtbauamt



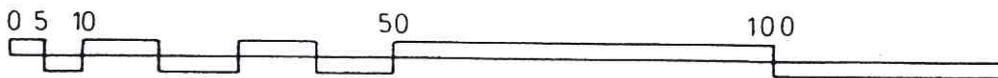
Russ  
Techn.-Amtsrat

Begründung

**STADT BAD KISSINGEN**  
**STADTTEIL** **GARITZ**

**VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES**  
**WESTENDSTR.-ZIEGELWEG**

**M = 1 : 1000**



STADTBAUAMT  
REF III-3

BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 17. 7. 1990

## 1. Allgemeines

Bei der Bauandumlegung "Westendstraße - Ziegelweg" wurde an verschiedenen Stellen geringfügig vom Bebauungsplan abgewichen.

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung vom 24.07.1990 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4. Erschließung

Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 5. Eigentümer und Träger öffentlicher Belange

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den davon berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Widersprüche wurden nicht erhoben.

## 6. Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 08.10.1990 die Bebauungsplanänderung gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 22.10.1990

Ref. III - 3



Russ  
Techn.-Amtmann



# STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 7.1.1985

Postfach 2260

Fernsprecher (Vermittlung) 0971 / 8070

(Durchwahl) 0971 / 807

Telex 672819

Ref.:

## Bebauungsplan "Westendstraße - Ziegelweg", Stadtteil Garitz

### Begründung:

#### 1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.11.1981 beschlossen, den Bebauungsplan "Westendstraße - Ziegelweg" aufzustellen.

Das Baugebiet liegt westlich des Stadtteils Garitz.

Das Baugebiet wird begrenzt im Norden durch die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 635, Weg 676, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, Straße Fl.Nr. 676, im Osten durch die Straße mit Fl.Nr. 676, entspricht Ziegelweg, im Süden durch die Grundstücke Fl.Nrn. 532/4, 506/8, 531, 530, 529, 525, 524, im Westen durch die Grundstücke Fl.Nrn. 523, 522, 515/1, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, Teilfläche 556, 633 und 634.

Der Bebauungsplan ist bis auf die Bauzeile westlich der Straße A und nördlich der Straße B aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt. Die Abweichung ist nur geringfügig und erforderlich, um zweiseitig anbaubare Straßen schaffen zu können.

Das Baugebiet liegt an einem Nordosthang, der im Westen leicht und nach Osten zu stärker fällt.

Für alle neuzubildenden Grundstücke wurden Vorschläge für die Grundstücksteilung eingezeichnet.

Südlich der Westendstraße wurde ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

#### 2. Erläuterung des Planes

Größe des Geltungsbereiches: ca. 2.97 ha

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke: ca. 800 m<sup>2</sup>.

#### Anzahl der Bauplätze:

besteh. Anwesen	10 Stck.
geplante Neubauten	22 Stck.

---

Grundstücke gesamt	32 Stck.
--------------------	----------

---

Wohndichte: Es wurden hier innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Wohnhäuser mit einbezogen.

Anzahl der Wohnungen:

besteh. Wohnungen	17 Stck.
gepl. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 21 x 1,5	32 Stck.
Mehrfamilienhaus 1	5 Stck.
<hr/>	
Wohnungen gesamt	54 Stck.
=====	

Zu erwartende Einwohnerzahl:

54 Wohnungen x 3,0 Einw./Wohn. =	ca. 162 Einwohner
Gesamtfläche	2,97 ha = 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2,39 ha = 80,47 %
Grünfläche mit Spielplatz	0,13 ha = 4,38 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,45 ha = 15,15 %
<hr/>	
Somit reines Bauland	2,39 ha = 80,47 %
=====	

Wohndichte netto: 162 E : 2,39 ha = ca. 68 E/ha

Wohndichte brutto: 162 E : 2,97 ha = ca. 55 E/ha

3. Grünflächen und Bepflanzung

Eine Auflockerung des gesamten Baugebietes durch geeignete Anpflanzungen muß angestrebt werden.

Ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz wurde südlich der Westendstraße eingeplant.

4. Eschließungsanlagen

4.1 Ausbau der Wohnstraßen

Der Ziegelweg ist bereits vorhanden. Die Westendstraße ist teilweise vorhanden und wird bis zur Straße A mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und einem Gehsteig von 1,50 m fortgesetzt. Die Straße A ist mit einer Fahrbahnbreite von 7 m und zwei Gehsteigen mit je 1,75 m geplant.

Als Querverbindung zwischen Ziegelweg und Straße A ist die Straße B mit einer Fahrbahnbreite von 7 m und zwei Gehsteigen mit je 1,75 m geplant.

Die Straßen A und B können bei Bedarf in künftige Baugebiet weitergeführt werden.

Von der Straße B geht in südöstlicher Richtung ein Wohnweg zur Erschließung der dortigen Grundstücke ab.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Kissingen. Wassermenge und Wasserdruck ist ausreichend.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem, im Anschluß an die vorhandenen Rohrleitungen. Eine biologische Kläranlage ist vorhanden.

#### 4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

### 5. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Erschließungskosten ergeben sich auf Grund überschlägiger Kostenermittlung wie folgt:

1) Straßenbau mit Gehwegen	DM 515.000.--	DM
2) Wasserversorgung	DM 77.000.--	DM
3) Abwasserbeseitigung	DM 113.000.--	DM
4) Energieversorgung mit Strom u. Beleuchtung	DM 184.000.--	DM
5) Gasversorgung	DM 66.000.--	DM
<hr/>		
Voraussichtliche Gesamtbaukosten	DM 955.000.--	DM
<hr/>		

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt. Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung ist vorgesehen.

### 7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 22.12.1981 bis 11.1.1982 durchgeführt. Die hierbei vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden.

### 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Bedenken und Anregungen erhoben:

#### 8.1 Landratsamt - Untere Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde-

- a) Die Dacheindeckung ist mit roten Ziegeln vorzunehmen.
- b) Die Obstbäume und Hecken außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten.
- c) Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche sind mindestens 2 Obsthochstämme oder standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- d) Im Übergangsbereich zwischen der bebauten und unbebauten Landschaft ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.
- e) Straßenseitige Maschendrahtzäune sind unzulässig; empfohlen werden dort senkrechte Holzlattenzäune.
- f) Die Errichtung des Kinderspielplatzes ist im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater durchzuführen.

### 8.2 Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Die zusätzlichen Wassermengen sind im Bauentwurf für die Kanalisation noch rechnerisch nachzuweisen.

Der quantitative Heilquellenschutzbezirk der staatl. Heilquellen ist bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen.

### 8.3 Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Im Bebauungsplan soll ein Hinweis auf den Heilquellenschutzbereich III aufgenommen werden.

### 8.4 Luftamt Nordbayern

Es soll der Hinweis aufgenommen werden, daß sich das Gebiet innerhalb der Motorflugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen befindet und es deshalb evtl. zu Lärmeinwirkung durch den Motorflugbetrieb kommen kann, die allerdings weit unterhalb der zulässigen Grenzen liegen dürften.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Forderungen des Landratsamtes - Untere Naturschutzbehörde und Immissionsschutzbehörde - im wesentlichen zu berücksichtigen. Die Anregung zur Dacheindeckung mit roten Dachziegeln und das Einvernehmen mit dem Kreisfachberater bei Errichtung des Kinder-spielplatzes wurden als zu weitgehend zurückgewiesen. Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt und der Bezirksfinanzdirektion wurde der Hinweis auf den Heilquellenschutzbereich III aufgenommen.

Der Bauentwurf für die Kanalisation wird durch das Ing.Büro Niemetz-Hoßfeld-Fischer überprüft.

Die Bedenken des Luftamtes Nordbayern werden durch die Immissionsschutzverordnung der Stadt vom 20.4.1979 ausgeräumt.

## 9. Öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 8.8. bis 8.9.1983 öffentlich aus. Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

1. Herr Georg Happ regt an, eine Verbindung zwischen der Westendstraße und der Kirchbergstraße vorzusehen, um die Bebauungsmöglichkeit der südlich gelegenen Grundstücke nicht völlig auszuschließen.
2. Herr Rudolf Schaffelhofer regt an, die Grundstücke, die zum Teil ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß werden, zu verkleinern und von der Festsetzung der Dachneigung von 45° - 50° im westlichen Bereich des Bebauungsplanes abzusehen.
3. Herr Walter Bömmel beantragt die Aufnahme eines Zufahrtsweges im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 512, 513, 514, um die Bildung eines weiteren Bauplatzes zu ermöglichen.
4. Herr Issing regt an, die westliche Bebauungsgrenze des Eckgrundstückes Fl.Nr. 523 weiter in Richtung Westen zu versetzen, um eine bessere Nutzung des Grundstückes zu erreichen.
5. Herr Klaus Nutsch stellt fest, daß bei einer Verbreiterung des Ziegelweges seine beiden Garagen durch Verkürzung der Auffahrten nicht mehr benutzbar würden. Weiterhin wendet sich Herr Nutsch gegen die Verbreiterung des Ziegelweges überhaupt und daß diese erst bei Hs.Nr. 7 beginnt.

6. Herr Alois Behr wendet ein, daß eine Verbreiterung des Westendstraße allein keine Verkehrsverbesserung bringt. Seine Grundstückseinfriedung würde der Änderung zum Opfer fallen. Durch die Änderung der Straßenführung würde sich für sein Anwesen eine wesentlich schlechtere Situation ergeben. Im übrigen hält er die Verbreiterung für Verschwendung. Durch Verkehrsregelung und einseitigen Gehsteig wäre ebenfalls eine Verbesserung möglich.
7. Herr Kurt Stein bezweifelt die Notwendigkeit der Verbreiterung des Ziegelweges in seinem Bereich. Die Anlieger würden nur einseitig belastet und sein Wohnhaus erheblich an Wert verlieren. Die Verlegung der Einfriedung würde zu erheblichen Kosten führen. Er schlägt statt dessen Verkehrsregelung und einseitigen Gehsteig vor.
8. Herr Heinrich Servatius wendet sich gegen die Verlegung der Einmündung Westendstraße in nordwestlicher Richtung. Der Verkehrsfluß würde hierdurch erschwert und ein Befahren der Westendstraße bei Winterwetter unmöglich. Weiterhin hält er die Belassung der vorhandenen Parkfläche für notwendig. Eine Änderung der Begründung zum Bebauungsplan wird vorgeschlagen. Herr Servatius schlägt dann noch die Änderung der Baugrenzen im Bereich der Fl.Nr. 519, 520 und 521 vor. Das Schreiben des Herrn Servatius wurde im Bauausschuß vollständig verlesen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.4.1984 hierüber wie folgt:

- Zu 1: Durch die geplante Führung der Straße A ist die Bebauungsmöglichkeit der südlich gelegenen Grundstücke nicht ausgeschlossen.
- Zu 2: Die Größe der Grundstücke und die gewählte Dachform soll eine aufgelockerte Bebauung am Ortsende erreichen.
- Zu 3: Eine Bebauung in zweiter Reihe soll aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht erfolgen.
- Zu 4: Den Wünschen wird Rechnung getragen.
- Zu 5: Durch Änderung der Straßenführung wird die Situation gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht verändert.
- Zu 6 Durch Änderung der Straßenführung werden die Einwände berücksichtigt.
- Zu 7: sichtig.
- Zu 8: Durch Änderung der Straßenführung werden die Einwände bezüglich der Einmündung Westendstraße berücksichtigt. Durch die Straßenverbreiterung entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Parkplatzes. Die Änderung der Begründung zum Bebauungsplan ist erfolgt. Die Änderung der Baugrenzen bei Fl.Nr. 521 ist erfolgt. Eine Änderung der Baugrenzen bei Fl.Nr. 520 wegen der privatrechtlich geltend gemachten Abmachungen ist städtebauliche nicht begründbar. Eine Änderung der Baugrenzen bei Fl.Nr. 519 ist ebenfalls nicht begründet, da die Einheitlichkeit der Bebauung im Bereich der Westendstraße nicht unterbrochen werden soll.

Am 17.7.1984 beschloß der Stadtrat weiter die Wegführung zwischen Ziegelweg und Straße A, sowie die Vollgeschossfestsetzungen und die Grundstücksaufteilung zugunsten der Grundstückseigentümer zu verbessern. Der Bebauungsplan ist nochmals auf die Dauer eines Monats auszulegen.

10. Nochmalige öffentl. Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Der Bebauungsplan i.d.F. v. Juni 1984 lag nochmals in der Zeit vom 30.07. - 30.08.84 öffentlich aus.

Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

- 1) Herr Kurt Stein wendet sich dagegen, daß die bisher vorgesehene Stichstraße mit Wendeplatte bei der Planung aufgegeben wurde. Hierdurch entfällt ihm eine Zufahrt und es würden ihm Lagermöglichkeiten genommen. Weiterhin fragt er nach der künftigen Nutzung der Flst.Nr. 676/1. Er regt an, den Kinderspielplatz vom jetzt vorgesehenen Platz in den Bereich westlich seines Grundstückes zu verlegen.
- 2) Herr Uwe Claussen bezweifelt die Notwendigkeit der Stichstraße von der Straße B in südöstliche Richtung.
- 3) Herr Hans Rauch als Eigentümer des Anwesens Ziegelweg 19, wendet sich gegen die Planung im Bereich der Straße B, dem Ziegelweg und der künftigen Stichstraße. Durch Flächenzuerwerb, Änderung der Einfriedung und Erschließungskosten würde eine hohe finanzielle Belastung auf ihn zukommen.
- 4) Herr Servatius beantragt die Änderung der Einmündung Ziegelweg/Westendstraße, den Verzicht auf einen weiteren Gehsteig und die Ausweisung eines Parkplatzes in diesem Bereich. Weiterhin beantragt er, die Baugrenze bis zur Grenze von Flst.Nr. 521 zu führen und die rückwärtige Baugrenze um 2 m zu verlängern. Er wendet sich im übrigen gegen die Führung des geplanten Stichweges von der Straße B aus. Auf Ergänzungen im Bebauungsplan bzw. in der dazugehörigen Begründung wird hingewiesen.

Nach Abwägung der öffentl. und privaten Belange beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.1984 hierüber wie folgt:

- zu 1) Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf zwei Zufahrten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert den geplanten Stichweg. Die künftige Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 676/1 wird im Baulandumlegungsverfahren geregelt. Einer Verlegung des Kinderspielplatzes wird nicht entsprochen, da hierfür keine sachlichen Gründe erkennbar sind.
- zu 2) Der geplante Stichweg ermöglicht eine spätere Aufteilung des Grundstückes F.Nr. 515 und sichert die notwendige Erschließung beider Grundstücke über einen öffentlichen Weg.
- zu 3) Durch die vorgesehene Planung erhält das Grundstück eine Form, die eine bessere bauliche Nutzung ermöglicht. Die entstehenden Kosten werden durch den wirtschaftlichen Vorteil mehr als ausgewogen.
- zu 4) In einer Straße mit dem Verkehrsaufkommen wie dem Ziegelweg, ist beidseitig der Straße ein Gehweg erforderlich. Die Notwendigkeit eines Parkplatzes in diesem Bereich wird erneut als nicht notwendig angesehen. Die Baugrenze wird auf die Grenze zu Fl.Nr. 520 verlegt. Die Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze ist nicht erforderlich. Die Tiefe der Bebaubarkeit liegt im Durchschnitt der umliegenden Bebauung. Die Notwendigkeit des Stichweges ergibt sich aus den Ausführungen zu den Einwänden 1 bis 3. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung werden ergänzt.

## 11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.1984 den Bebauungsplan i.d.F. vom Oktober 1984 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Im Auftrag



Ernst  
Dipl.-Ing.