

**STADT BAD KISSINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"IM PFÖRTLEIN"  
STADTTEIL GARITZ**

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG**

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

## 1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Pförtlein", 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 500 qm, wird eine höhere Ausnutzung von Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht.

Mit Änderung der Festsetzung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Pförtlein", Gem. Garitz wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange ging folgender Einwand ein:

Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

1. Im Bebauungsplan werden Garagen mit Flachdächern zugelassen. Im Interesse des Ortsbildes sollte in der Festsetzung den Satteldächern der Vorzug gegeben werden.
2. Die Formulierung "Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster)" sollte so abgeändert werden, daß sich diese Aussage erkennbar nur auf Stellplätze im Vorgartenbereich bezieht.

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

- zu 1. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für Garagen sowohl Flach- als auch Satteldächer zugelassen. Dies wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

zu 2. Da sich die Formulierung in einem Absatz befindet, der sich ausschließlich mit Stellplätzen befaßt, ist die Formulierung nicht mißverständlich.

#### 6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.12.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Pförtlein", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, 13.01.1995  
Aufgestellt: Stadtbauamt

  
Russ  
Techn.-Amtsrat

G E M E I N D E G A R I T Z

LKR. BAD KISSINGEN

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

" I M P F Ö R T L E I N "

1.) A l l g e m e i n e s

Im Bereich des Gebietes " Im Pförtlein " liegen einige Bauanfragen vor. Um diese zu befriedigen und gleichzeitig eine sinnvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Geländes zu erhalten, wurde für dieses Gebiet nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Bebauungsplan erstellt.

Die hierin enthaltenen Flächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als " Allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen. Zur Angleichung an das gesamte Neubaugebiet wird auch das südlich der Straße B gelegene Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bereits bestehende Bebauung bleibt die Grenze des Dorfgebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Garitz in seiner Sitzung vom 17.9.1969 gebilligt und beschlossen.

2.) B e g r e n z u n g u n d G r ö ß e d e s B a u g e b i e t e s

Die natürliche Grenze im Norden ist der von nordwest nach südost fließende Narbach. Die Bebauung ist soweit entfernt von dem Bach vorgesehen, daß sich die Restfläche als Grünfläche ergibt, wie es im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Östliche Begrenzung ist die Bachstraße. Südlich wird das Baugebiet von der bestehenden Bebauung an der Jahnstraße begrenzt, ebenso als westliche Begrenzung der bestehenden Bebauung.

Sämtliche Grundstücke sind im Privatbesitz.

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 1,8<sup>4</sup> ha.

Ausgewiesene Bauplätze : 18 Stück.

Das kleinste Baugrundstück ergibt sich mit ca 600 qm. Die Durchschnittsgröße der neuen Grundstücke beträgt ca 800 qm.

Im einzelnen ergeben sich folgende Flächenanteile :

Nettofläche der Bauplätze	1,60 ha
Straßenfläche	0,24 ha
Gesamtfläche	<u>2,00 ha</u>

Die abzutretende öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich mit ca 13 %

### 3.) Bestehende Verhältnisse

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist südlich und östlich bereits durch Bebauung begrenzt. Nördlich ist eine natürliche Grenze.

Für das westlich der Straße A (Althaus) liegende Gebiet ist ein getrennter Bebauungsplan vorgesehen.

### 4.) Geschoßhöhen und Dachgestaltung

Bei der Festsetzung der Geschoßhöhen wurde von den örtlichen Gegebenheiten und der angrenzenden Bebauung ausgegangen.

Als Dachform ist ein flachgeneigtes Satteldach mit 28°- 32° Neigung vorgesehen. Nähere Angaben sind im Bebauungsplan enthalten.

### 5.) Ausbau der Wohnstraßen

Für die Erschließungsstraßen werden, entsprechend ihrer Belastung, folgende Ausbaubreiten angenommen.

Straße A	: Breite 5,50 m, einseitig Gehsteig 1,50 m
Straße B	: Breite 5,50 m, einseitig Gehsteig 1,50 m
Straße C	: Breite 5,00 m, einseitig Gehsteig 1,50 m

Die Straße C endet vorläufig mit einer Wendeplatte

Die Zufahrt zu dem Neubauegebiet kann über Althausstraße und Bachstraße erfolgen, um gleichzeitig die Jahnstraße an dem Engpaß bei der Einmündung der Straße A, zu entlasten.

### 6.) Wasserversorgung

Der Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung ist von der Althaus- und von der Bachstraße her möglich.

Versorgungsdruck und Wassermenge ist ausreichend.

7.) Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Garitz ist an die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen.

In der Straße A und B, sind die Abwasserleitungen bereits vorhanden. Anschlußmöglichkeit für den Strang in Straße C ist ebenfalls bereits vorgesehen.

Die Weiterführung erfolgt über die Bachstraße entlang des Marbaches über bereits vorhandene Leitungen zum Ortsnetz Bad Kissingen.

Das Neubaugebiet ist bereits im Gesamtentwurf der Abwasseranlage Garitz eingeplant.

8.) Energieversorgung

Die Energieversorgung ist von den Stadtwerken Bad Kissingen gesichert.

9.) Höhe des Baugebietes

Die mittlere Höhenlage des Neubaugebietes ist auf NN bezogen 240,00 ü.NN.

10.) Erschließungskosten

Bei der Festsetzung der voraussichtlichen Kosten der Erschließung sind nur die noch zu erbringenden Leistungen angenommen worden, da einige Abwasserleitungen bereits vorhanden sind.

Ebenso wurde die Straße A nur halbseitig angenommen.

Somit ergeben sich im einzelnen folgende Kosten:

I.) Straßenbau einschl. Gehsteige und Wendeplatte	DM 74.000,-
II.) Wasserversorgung	
ca 290 lfdm	DM 12.000,-
III.) Entwässerung	
ca 80 lfdm	DM 9.000,-
Gesamtkosten	DM 95.000,-

Aufgestellt: Garitz, im September 1969

INGENIEURBÜRO  
HOFSTÄR AND  
GARITZ - BAD KISSINGEN  
FERNRUF 4224

3. Nov. 1969

Gemeinde Garitz

Bürgermeister