

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN "OBERM DORF" GEMARKUNG HAUSEN

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 18.03.1997
GEÄNDERT : 28.08.1997

1. Vorbemerkungen

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberm Dorf“, Gem. Hausen, wurde bei Aufstellung in der nördöstlichen Ecke auf dem Flurstück Fl.-Nr. 2178, ein Parkplatz ausgewiesen.

Diese Ausweisung erfolgte seinerzeit, weil sich das Grundstück im Eigentum der Schäfereigenossenschaft befand und diese nicht handlungsfähig war. Der Parkplatz ist bisher nicht ausgebaut worden. Das Grundstück eignet sich aufgrund der Hanglage nicht zur Errichtung eines Parkplatzes.

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Grundstück einer Bebauung zugeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes / Planungsrechtliche Vorgaben

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan im Übergangsbereich von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem dörflichen Mischgebiet, welches aber den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist. Es liegt in dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberm Dorf“, Gem. Hausen.

Das Gelände hat von Norden nach Süden eine Steigung von ca. 5 Metern. Der Nordrand hat eine Höhenlage von ca. 220 m üNN.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Norden, Osten und Süden durch die Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 2178 begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Straßenbegrenzungslinie des „Kreuzwegs“.

Die Fläche beträgt ca. 1.450 m².

3. Planungsgrundsätze

Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Oberm Dorf“ entwickelt.

Das Gebiet wird ausgehend vom Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe in zwei Bauplätze unterteilt werden.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,8 geplant, Baufenster werden über Baugrenzen festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit talseitiger Wandhöhe von maximal 6,50 m zugelassen.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf zwei je Gebäude begrenzt.

Die Dachneigung wird entgegen der Festsetzung im bestehenden bestehenden Bebauungsplan „Oberm Dorf“ wie folgt festgesetzt. Zulässig sind bei Gebäuden mit bergseits nicht mehr als einem Geschöß, Dachneigungen von 28 - 42 Grad und bei Gebäuden mit bergseits zwei Geschossen Dachneigungen von 28 - 32 Grad. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Dachgauben sind bei Dächern ab 38 Grad möglich.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen „Kreuzweg“ und über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Erschließungskosten aus der Baulandumlegung der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans entstehen nicht. Straßenbaubeträge werden in Höhe von ca. 7.200,00 DM fällig.

6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird entsprechend § 3 Abs. (1) Ziffer 2 BauGB abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

7. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Gemäß § 4 Abs. (2) BauGB findet die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig statt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Oberm Dorf“, Stadtteil Hausen, hat in der Zeit vom 01.04. - 02.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden zu dieser Bebauungsplanänderung die Träger öffentlicher Belange angehört.

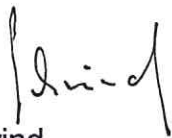
Weder bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch bei der öffentlichen Auslegung sind Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden.

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.05.1997, die erste Änderung des Bebauungsplanes „Oberm Dorf“, Stadtteil Hausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Außerdem beschließt der Stadtrat, die erste Änderung der Regierung von Unterfranken vorzulegen.

Bad Kissingen, 28.08.1997

Ref. III-2

i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schwind', written in a cursive style.

Schwind

Dipl.-Ing. (FH)



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hausen

Teilbebauungsplan "Obern Dorf"

Landkreis Bad Kissingen

Bl. Nr. 2b vom 16. 7. 1970

Aufgestellt:

Die ber. Architekten
K. Pohrer und H. Albert
8730 Bad Kissingen
Bauatelier
Frühlingstr. 6b
Telefon 0971/4113

Hausen, den 11.9.1970

Begründung (§ 9 (6) BBauG)

1. Entwicklung des Planes:

- (1) Der Bebauungsplan wurde aus dem mit Entschliebung der Regierung von Unterfranken vom 22. 3. 1960 Nr. IV/3 - 920 a 199 (59) und mit Gemeinderatsbeschuß vom 2. 6. 1960 genehmigten Flächen-nutzungsplan entwickelt.
- (2) Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, weil die innerhalb der geschlossenen Ortschaften noch zur Bebauung verfügbaren Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken in den nächsten Jahren nicht ausreichen.

2. Erläuterung des Planes:

- (1) Größe des Geltungsbereiches: ca. 6.00 ha.
- (2) Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- (3) Anzahl der Bauplätze, Gebäude und Wohnungen:

Gebäudeart:	Anzahl der Bauplätze	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen
Einfamilienhäuser I/II	3	3	3
Einfamilienhäuser II	11	11	11
Zweifamilienhäuser II	61	62	114
Insgesamt	75	76	128
=====			

(4) Wohndichte

- a) Anzahl der Wohnungen (WE) 128 = Einwohner (E) 448
(Einwohner = WE x 3,5)
- b) Wohnungen
(ha bezogen auf die Gesamtfläche einschl. Straßen und Gemeinschaftsanlagen) 21,5 WE/ha
- c) Einwohner
(ha bezogen auf die Gesamtfläche einschl. Straßen und Gemeinschaftsanlagen 75) E/ha.

3. Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Kinderspielplätze, öffentliche Parkplätze und Sammelgaragen sind im Plan vorgesehen.

4. Erschließung und Versorgung:

(1) Straßen:

Straßenführung und Straßenbreiten lt. Bebauungsplan, Ausführung und Straßenentwässerung (soweit erforderlich nach gesondeter Straßenplanung).

(2) Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung soll mit Mastaufsatzleuchten ausgeführt werden. Die Zuleitung wird verkabelt. Der Abstand der Beleuchtungsquellen beträgt ca. 25 m. Die Lichtpunkthöhe wird mit 3,50 angenommen.

(3) Kanalisation:

Das Kanalisationsprojekt wird z.Zt. erstellt. Der Anschluß an den Hauptkanal wird gewährleistet. Die Kanalisation wird als Mischsystem durchgeführt. Eine Kläranlage ist im Bad Kissingen vorhanden. Es ist eine mechanische - biologische Kläranlage vorgesehen.

(4) Wasserversorgung:

Der Wasserbezug erfolgt über die Fernwasserversorgung des Zweckverbandes der Rhön - Maintal - Gruppe mit natürlichem Zulauf von verbandseigenen Hochbehälter. Die Anschlußrohrleitungen reichen aus. Der Versorgungsdruck im Geltungsbereich beträgt ca. 2 bis 6 atü. Der Versorgungsdruck ist für Druckspüler ausreichend. Eine Druckverstärkeranlage muß nicht erstellt werden.

(5) Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die Überlandwerk Unterfranken Aktiengesellschaft. Die Trafostation liegt günstig. Die Niederspannungsleitungen werden als Kabelleitungen ausgeführt.

(6) Gasversorgung:

Das Gebiet kann nicht mit Gas versorgt werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen:

- a) Bodenordnende Maßnahmen sind wegen des ungünstigen Grundstückszuschnittes erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für die Durchführung einer Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes.
- b) Im Bedarfsfalle werden die jeweils geeigneten bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt.

6. Erschließungskosten:

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende zunächst ermittelte Erschließungskosten entstehen:

Der Rodweg und der unbebaute Teil des Kreuzwegs sind in der Fläche nur zur Hälfte berechnet.

6.1	Straßenbau einschl. Straßenentwässerung	35,-- DM/qm	336.000,-- DM
6.2	Straßenbeleuchtung	17,-- DM/lfdm	22.400,-- DM
6.3	Wasserversorgung	53,-- DM/lfdm	43.600,-- DM
6.4	Abwasserbeseitigung	115,-- DM/lfdm	151.000,-- DM
6.5	öffentliche Grünanlagen	2,50 DM/qm	1.250,-- DM
6.6	Grunderwerb	15,-- DM/qm	160.000,-- DM
	Insgesamt		714.250,-- DM
			=====

6.7 Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu 6.1/6.2/6.3/6.4/6.5/6.6

Insgesamt	71.425,-- DM
	=====

In den Erschließungskosten sind die Gebühren der Vermessung, Umlegung usw. nicht enthalten.