

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

SONDERGEBIET

"SONNENHÜGEL"

STADTTEIL REITERSWIESEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT:

1. Allgemeines

Im Bereich des Deegenberg-Sanatoriums ist der Bau des Klinikhauses VI geplant. Die Baulinien sollen deshalb in diesem Bereich und bei der vorhandenen Gymnastikhalle neu festgesetzt und dafür im gleichen Umfang bebaubare Fläche zurückgenommen werden.

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung vom 06.10.1993 eine 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

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

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.12.1993 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 16.12.1993

Ref. III-2



Russ
Techn.-Amtsrat

STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL

REITERSWIESEN

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES**

SONDERGEBIET SONNENHÜGEL

**STADTBAUAMT
REF III-3**

**BAD KISSINGEN
STAND: 16.05.1991**

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.11.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Sonnenhügel" zu ändern. Dabei werden die Baugrenzen aufgrund eines vorliegenden Baugesuches und bereits ausgesprochenen Befreiungen geringfügig geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

2. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Erschließungsanlagen

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten entstehen deshalb nicht.

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Aufgrund § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB wird von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung abgesehen.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Die Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 18.03. bis 18.04.1991 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentl. Belange beteiligt.

Das Überlandwerk Unterfranken beantragte den Nachtrag von Versorgungskabeln.

Anlieger erhoben keine Einwände.

Die Leitungen des ÜWU wurden nachgetragen.

6. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung am 15.05.1991 hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.05.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt am 16.05.1991

Stadt Bad Kissingen

Ref. III - 3

Im Auftrag

Russ

Techn.-Amtsrat



Bebauungsplan "Sondergebiet Sonnenhügel", Stadtteil Reiterswiesen

Begründung:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 16.07.1985 beschlossen, für das "Sondergebiet Sonnenhügel" im Stadtteil Reiterswiesen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Beschluß bekanntzumachen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert. Damit wird der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Beschaffenheit des Baugebietes

Das "Sondergebiet Sonnenhügel" liegt im Stadtteil Reiterswiesen am nordöstlichen Ende des bebauten Ortsbereiches.

Das Gebiet ist zum größten Teil bereits bebaut. Außerdem ist die Infrastruktur zum großen Teil vorhanden.

Das Baugebiet hat eine Größe von 10,360 ha.

3. Begrenzung des Baugebietes

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes verläuft auf den Grundstücken Fl.Nr. 2026/2, 2026/3, 443, 441/1 entlang der Bebauung des Sanatoriums Deegenberg.

Im Osten verläuft sie mit der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 441/1, entlang des Flurweges Fl.Nr. 449, der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 438 und des Flurweges Fl.Nr. 374/1.

Die südliche Grenze bilden die Flurwege Fl.Nr. 431 und 361/26, die Föhrenstraße und in deren Verlängerung eine Linie bis zur Burgstraße, parallel zur südlichen Gebäudewand des Gaststättengebäudes am Hotel Sonnenhügel.

Die westliche Grenze verläuft entlang der talseitigen Begrenzung der Burgstraße bis Fl.Nr. 2026/1 und weiter auf Fl.Nr. 2026/1 und 2026/4 um die vorhandene Bebauung des Sanatoriums Deegenberg.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Hierbei wird unterschieden zwischen einem Sondergebiet "A", in dem Kurhäuser, Sanatorien, Kliniken, Kurhotels und sonstige Gebäude, die ausschließlich Kurzwecken dienen, zulässig sind, und einem Sondergebiet "B", in dem außerdem noch Fremdenbeherbergungsbetriebe, Sport- und Erholungseinrichtungen und Tagesstätten zugelassen werden.

Die zulässige Bebauung wird im wesentlichen auf den bisherigen Bestand begrenzt, insbesondere dürfen die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Lediglich für eine Tennishalle und ein Sanatoriumsgebäude werden noch bebaubare Flächen ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung beträgt nach dem Bebauungsplan

So - A = 4,030 ha

So - B = 5,990 ha

Verkehrsfl. = 0,340 ha

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich des Baugebietes nicht erforderlich.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Burgstraße von der Kissinger Straße (Ortsdurchfahrt Kreisstraße KG 8) möglich.

Die Burgstraße wird mit einer Breite von 6,50 m mit einseitigem Gehsteig von 1,50 m ausgebaut.

Am Ende der Burgstraße wird ein Wendehammer errichtet, der auch Müllfahrzeugen etc. das Umkehren ermöglicht.

Im Anschluß daran besteht ein ca. 4,0 m breiter Fußweg, der bis zum Parkplatz des Deegenberg-Sanatoriums befahrbar ausgebaut ist.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, 8721 Poppenhausen/Ufr.

Die erforderlichen Leitungen sind vorhanden.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Sämtliche Gasversorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerk Unterfranken AG.

Das erforderliche Kabelnetz, sowohl für die Versorgung als auch für die Straßenbeleuchtung, ist vorhanden.

Die Entwässerungsanlagen im Mischsystem sind bereits verlegt. Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation des Stadtteiles Reiterswiesen angeschlossen.

Die Abwässer werden in der vollbiologischen Kläranlage der Stadtteile Arnshausen und Reiterswiesen gereinigt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Bad Kissingen zur Mülldeponie des Landkreises Bad Kissingen

7. Kosten der Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Bei den Kosten werden bereits vorhandene Anlagen nicht berücksichtigt.

Straßenbau	180.000,-- DM
Entwässerung	vorhanden
Wasserversorgung	"
Gasversorgung	"
Stromversorgung	"
Straßenbeleuchtung	"
	<hr/>
	180.000,-- DM
	=====

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 Abs. 1 BBauG wird in Höhe von 10 % durch die Stadt Bad Kissingen und 90 % durch die Anlieger getragen. Die weiteren Beträge und Anschlußkosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den jeweiligen Satzungen der Stadt Bad Kissingen

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 22.08.1986 - 12.09.1985 durchgeführt.
Es wurden hierbei weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

9. 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:

9.1. Überlandwerk Unterfranken

Im Plangebiet verläuft ein 20 kV-Hochspannungskabel und 2 Umspannstationen des Überlandwerkes, die noch nachzutragen sind.

9.2 Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde -

- a) Bei Ziff. 4 sollte ergänzt werden: Bei natürlichem Absterben ist eine Wiederanpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen. Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
- b) Die Weißbirke in Ziff. 5 als standortgerechter Laubbaum sollte gestrichen werden.
- c) Die Dacheindeckung ist mit roten Ziegeln vorzunehmen.
- d) Ziff. 11 ist sprachlich zu korrigieren.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.1985 beschlossen, daß die Angaben des Überlandwerkes Unterfranken nachgetragen werden. Die Einwendungen a - c des Landratsamtes - Untere Naturschutzbehörde - werden zurückgewiesen, da gerade Nadelgehölze und Weißbirke entsprechend den dortigen Bodenverhältnissen die vorherrschenden Bäume sind und die Vorschrift einer Dacheindeckung mit roten Ziegeln als zu weitgehend angesehen wird. Ziff. d wird entsprechend ergänzt.

10. Öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 23.12.1985 - 23.01.1986 öffentlich aus. Dabei wurden keine Anregungen und Einwände vorgebracht.

11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.03.1986 den Bebauungsplan i.d.F. vom 27.11.1985 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Im Auftrag


Russ
Techn. Amtmann