

**STADT BAD KISSINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"SEEHOFSTRASSE"  
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 05.10.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seehofstraße" 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 500 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seehofstraße", 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 "Seehofstraße", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995  
Aufgestellt: Stadtbauamt

  
Russ  
Techn.-Amtsrat

S T A D T   B A D   K I S S I N G E N  
G - E M E I N D E - G A R T Z

L K R .   B A D   K I S S I N G E N

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  
=====

"   S E E H O F S T R A S S E   "

1.) A L L G E M E I N E S

Das Baugebiet "Seehofstraße" liegt nordwestlich der bestehenden Ortschaft, es ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan wurde die bestehende Bebauung zugrunde gelegt. Die Vermessung der Grundstücke ist bereits erfolgt.

2.) E R L Ä U T E R U N G   D E S   P L A N E S

Größe des Geltungsbereiches   ca. 0,58 ha

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet   :        0,52 ha

Verkehrsflächen                :        0,06 ha

Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke : ca. 740 qm

Anzahl der Wohnungen bestehend:

|                            |          |            |
|----------------------------|----------|------------|
| Einfamilienhäuser          | 1        | 1          |
| Allgemeines Wohngebiet neu | <u>7</u> | <u>141</u> |
|                            | 8        | 15         |

Zu erwartende Einwohnerzahl   15 x 3,5   = 50 Einwohner

|                        |         |   |        |
|------------------------|---------|---|--------|
| Gesamtfläche           | 0,58 ha | = | 100 %  |
| Allgemeines Wohngebiet | 0,52 ha | = | 89,7 % |
| Verkehrsflächen        | 0,06 ha | = | 10,3 % |

Wohndichte Netto  $\frac{50}{0,52} = 96 \text{ E/ha}$

Wohndichte Brutto  $\frac{50}{0,58} = 86 \text{ E/ha}$



3.) W A S S E R V E R S O R G U N G

Das Neubaugebiet kann an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Der vorhandene Wasserdruck und die Wassermenge sind ausreichend. Höhe des Hochbehälters ca. 305,00 m über N.N.  
Obere Höhe des Baugebietes ca. 265,00 m über N.N.

4.) A B W A S S E R B E S E I T I G U N G

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem im Anschluß an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage.  
Die Erschließung durch Kanal und Straße ist bereits erfolgt.

6.) E N E R G I E V E R S O R G U N G

Die Ennergieversorgung mir Strom erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

Aufgestellt: im April 1973