

STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
"ROSENÄCKER-
WIESGÄRTEN"**

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.94 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenäcker-Wiesgärten" der Gemarkung Albertshausen 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.

Desweiteren mußten Festsetzungen über die Höheneinstellung der Gebäude im Bebauungsplan ergänzt werden.

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.

Bad Kissingen, den 24.02.1994

Stadtbauamt

I.A.


Russ
Techn.-Amtsrat



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 18.6.1984
Postfach 2260
Fernsprecher (Vermittlung) 09 71 / 80 70
(Durchwahl) 09 71 / 8 07 -162
Telex 672819

Ref.: III-1a

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

=====

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES

" R O S E N Ä C K E R - W I E S G Ä R T E N "

Allgemeines

Auf Grund der Vermarkung durch die Flurbereinigungsdirektion Würzburg im Zuge der Baulandumlegung hat der Stadtrat folgende Änderungen des seit 19.10.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen:

- a) Einmündung des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 435 in den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 438
- b) Leichte Verschiebung der Straße "A" nach Süden
- c) Veränderung des Münzweges im südlichen Bereich
- d) Durch die Neuvermarkung leichte Veränderungen im mittleren Bereich der Valentin-Rathgeber-Straße sowie der östlichen und westlichen Einmündung in die vorh. Orts- bzw. Kreisstraße KG 18, mit Ausweisung von neuen Grünflächen in diesen Bereichen.
- e) Veränderungen der Grünflächen im Bereich der Parkplätze sowie der Trafostation.
- f) Änderung von Baugrenzen im westlichen Bereich des Baugebietes durch Grundstücksteilung.
- g) Leichte Veränderungen der Grundstücksteilung im westlichen Bereich des Baugebietes.
- h) Ergänzung des Bestandes im westlichen Bereich des Baugebietes.

Um die Übereinstimmung des Umlegungsplanes mit dem Bebauungsplan herzustellen, war die Änderung erforderlich.
Der Stadtrat hat die vereinfachte Änderung in seiner Sitzung vom 5.6.1984 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.


Straus
Oberbürgermeister



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 27.7.1983

Postfach 2260

Fernsprecher (Vermittlung) 09 71 / 80 70

(Durchwahl) 09 71 / 8 07

Telex 672819

Ref.: III-1a

Begründung zum Bebauungsplan "Rosenacker-Wiesgärten", Stadtteil
Albertshausen

hier: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

1. Allgemeines:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.4.1983 folgende Änderungen des seit 19.10.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen:

- a) Grundstück Fl.St.Nr. 2855 wird in den Geltungsbereich einbezogen.
- b) Der östliche Gehweg des Münzweges wird bis zum Ende des Bebauungsplanes weitergeführt.
- c) Änderung der Einmündung Münzweg/Valentin-Rathgeber-/St. Michael-Straße, einschließlich der künftigen Grünflächen.
- d) Im Bereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 246 wird die Valentin-Rathgeber-Straße geringfügig nach Norden verlegt. Die Baugrenze von Fl.St.Nr. 246 wird zur besseren Bebauung nach Westen erweitert.
- e) Grundstück Fl.St.Nr. 222/1 ist als private Parkfläche darzustellen.
- f) Im Bereich der städt. Grünfläche nördlich der Sauerbreystraße werden die Restflächen bis auf einen Parkstreifen den dahinterliegenden Grundstücken zugeordnet. Eine Zufahrt zur Umformerstation wird eingezeichnet.
- g) Das Grundstück Fl.St.Nr. 81/2 wird in den Bebauungsplan einbezogen. Die Baugrenzen dieses Grundstückes und der Fl.St.Nr. 82 werden so verändert, daß eine bessere Ausnutzbarkeit möglich wird.
- h) Die Baugrenzen an der Einmündung der Straße "A" in den Münzweg werden durchgezogen.
- i) Die vorgeschriebene Firstrichtung der beiden Eckplätze an der Einmündung Straße "A" in die Nikolaus-Fey-Straße wird um 90° gedreht und so den übrigen Anwesen angepaßt.

Die Änderungen sind durch Wünsche der Beteiligten in der Baulandumlegung veranlaßt.

Der Geltungsbereich wird nur um Fl.St.Nr. 2855 und 81/2 erweitert und ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

2. Erläuterung des Planes

Größe des Geltungsbereiches sowie Anzahl der Bauplätze und Wohnungen bleiben unverändert.

Grünflächen und Erschließungsanlagen bleiben im bisherigen Umfang erhalten. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch die Änderung nicht.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Zeit wird durch die Flurbereinigungsbehörde die Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

4. Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG

Von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2a Abs. 4 BBauG abgesehen, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

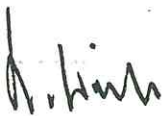
Auf eine gesonderte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls aus den unter Ziff. 4 angegebenen Gründen verzichtet. Sie wurden mit Schreiben vom 28.4.1983 von der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG unterrichtet.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.4.1983 die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 9.5. bis 9.6.1983 durchgeführt.

7. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.7.1983 den Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 1983 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Dr. Weiß
Oberbürgermeister

S T A D T B A D K I S S I N G E N
=====

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN.

BEBAUUNGSPLAN

" R O S E N Ä C K E R - W I E S G Ä R T E N "
=====

B E G R Ü N D U N G
=====

zur Aufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet
Albertshausen ("Rosenäcker - Wiesgärten"), rechts-
verbindlich seit 04.06.1969, zum Änderungsplan,
rechtsverbindlich seit 29.09.1971 und zur Bebauungs-
planänderung, rechtsverbindlich seit 14.10.1975
sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes für
das Gebiet "Rosenäcker - Wiesgärten" für den Stadt-
teil Albertshausen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, im Juli 1981

I N G E N I E U R B Ü R O
H O R S T A R A N D
B A D K I S S I N G E N
FERNRUF 0971/4224

S T A D T B A D K I S S I N G E N

=====

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

=====

" R O S E N Ä C K E R - W I E S G Ä R T E N "

=====

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

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung vom 22.02.1980 beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 04.06.1969 mit den rechtsverbindlichen Änderungen vom 29.09.1971 und 14.10.1975 sowie den Beschluß vom 27.07.1979, aufzuheben.

Gleichzeitig hat er die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Rosenäcker - Wiesgärten" beschlossen, um die die zwischenzeitlich zwingend erforderlichen Änderungen einzuarbeiten, die Festsetzungen der überbaubaren Flächen zu verbessern und damit die Bedenken wegen der Nichtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan auszuräumen.

Das Baugebiet wird begrenzt, im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 2870, 2854, 406, Teilstücke 417 - 426, 435, 434, 2805/2, 2806, 2809/1, 1758, 538 und 1764, im Westen durch die Grundstücke Fl.Nr. 253, Teilstücke 2885-2888, im Süden durch die Straße Fl.Nr. 184/6, Kreisstraße KG 18, Fl.Nr. 676, 677, 678, Teilstück Fl.Nr. 681 (Weg) und 112, Fl.Nr. 184 Kreuzbergstraße von KG 18 bis Sauerbreystraße, nördliche Grenze Sauerbreystraße bis Einmündung V.Rathgeber-Straße, Fl.Nr. 81/2, 82, 87, 248/2 und 248/1, und im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 1765, 184/12, 184/13, 184/14, östliche Grenze Fl.Nr. 184/23, 184/28 bis 184/35.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

Das Gelände des gesamten Baugebietes ist leicht von Norden nach Süden geneigt und schließt im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung des Stadtteiles Albertshausen an.

Östlich der Kreuzbergstraße wurden die vorhandenen Grundstücksgrenzen zu Grunde gelegt, westlich der Kreuzbergstraße wurden nach Möglichkeit die alten Grundstücksgrenzen beibehalten und Vorschläge für die Grundstücksteilung eingezeichnet.

2.) Erläuterung des Planes

Größe des Geltungsbereiches: ca. 18,40 ha

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet,
Mischgebiet und Fläche für
Gemeinbedarf.

Anzahl der Bauplätze:

besteh. Anwesen:	64 Stück
gepl. Neubauten:	49 Stück
Grundstücke gesamt	113 Stück
=====	

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

Anzahl der Wohnungen

Bestehende Wohnungen		99 Stück
gepl. Einfamilienhäuser	26 x 1	26 Stück
gepl. Zweifamilienhäuser	23 x 2	46 Stück
Wohnungen gesamt		171 Stück

Zu erwartende Einwohnerzahl:

171 Wohnungen x 3,0 Einwohner/Wohnung = ca. 513 Einw.

Gesamtfläche:	18,40 ha = 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	11,10 ha = 60,3 %
Mischgebiet	4,09 ha = 22,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,22 ha = 1,2 %
Grünflächen und Spielplatz	0,20 ha = 1,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege	2,79 ha = 15,2 %
Somit reines Bauland	15,19 ha = 82,5 %

Wohndichte netto : 513 E : 15,19 ha = ca. 34 E/ha

Wohndichte brutto : 513 E : 18,40 ha = ca. 28 E/ha

3.) Grünflächen und Bepflanzung

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

Im Bereich nördlich und westlich des Parkplatzes an der Sauerbreystraße wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen.

An der Einmündung des Aschacherweges in die Kreuzbergstraße wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen um einen vorhandenen Bildstock und einen Baum zu erhalten.

Westlich der Kreuzbergstraße, zwischen der V.Becker-Str. und der Sauerbreystraße wurde ein ca. 1.100 qm großer Kinderspielplatz mit eingeplant.

4.) Erschließungsanlagen

4.1 Ausbau der Wohnstraßen

Die Kreuzbergstraße, die J.P.Herrlein-Straße, der Aschacherweg, die F. Heuler-Straße sowie die B. Schmitt-Str. mit der südlichen Zufahrt sind bereits komplett ausgebaut.

Der Aschacherweg und der südliche Teil der Kreuzbergstraße wurden mit einer Breite von 6,0 m und beidseitig 1,50 m Gehsteig, und nördlich der Einmündung J.P. Herrlein-Straße wurde die Kreuzbergstraße mit einer Breite von 6,50 m und beidseitig 1,50 m Gehsteig ausgebaut.

Die restlichen Straßen wurden mit einer Breite von 5,50 m und größtenteils beidseitig 1,50 m ausgebaut.

Die J.P.Herrlein-Straße endet mit einer Wendeplatte.

Die V. Pfister-Straße und die V.Becker-Straße sind bis auf kurze Teilstücke im Westen auch schon komplett mit einer Breite von 5,50 m und beidseitig Gehsteig ausgebaut. Die Anschlüsse an die N.Fey-Straße sind noch herzustellen.

Im Westen führt die Kreisstraße KG 18 durch das Baugebiet. Sie ist mit einer Breite von ca. 6,0 m bereits ausgebaut. Der südliche Gehweg ist auch zum Teil vorhanden, eine Verlängerung bis zum Ende des Baugebietes ist vorgesehen, sowie auch der Ausbau des nördlichen Gehweges entlang der KG 18.

Die bereits vorhandene Einmündung des Münzweges und der V.Rathgeber-Straße wird entsprechend der Stellungnahme der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Bad Kissingen zu einer ordnungsgemäßen Einmündung mit Tropfeninsel ausgebaut.

Die V.Rathgeber-Straße ist bereits ausgebaut, jedoch reicht die vorhandene Breite nicht aus. Es ist ein Ausbau mit 6,0 m und beidseitig 1,50 m Gehsteig vorgesehen. Der Münzweg und die Straße "A" sind mit 6,0 m Breite und 1,50 m beidseitig Gehsteig vorgesehen, ebenso die N.Fey-Straße. Diese im nördlichen Bereich jedoch nur mit 5,0 m und 1,50 m einseitig Gehsteig.

Ein Verbindungsweg zwischen der Straße "A" und der V.Rathgeber-Straße wurde mit einer Breite von 2,50 m eingeplant.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet. An den Einmündungen der Siedlungsstraßen in die Kreisstraße KG 18 wurden Sichtdreiecke entsprechend der Stellungnahme der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Bad Kissingen eingetragen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage Hassenbach-Schlimpfhof-Albertshausen-Garitz.

Die verfügbare Wassermenge und der Wasserdruck sind ausreichend.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem im Anschluß an die vorhandene Abwasserbeseitigungsanlage.

Das Baugebiet ist im Bauentwurf vom 01.06.1971 enthalten.

Eine gemeinsame Kläranlage der Stadtteile Poppenroth und Albertshausen sowie des Ortsteiles Schlimpfhof des Marktes Oberthulba wurde bereits gebaut.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch das Überlandwerk von Unterfranken.

Die noch erforderliche Umspannstation wurde südlich der Straße "A" beim Fußweg eingezeichnet.

5.) Erschließungskosten

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind nur die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Diese voraussichtlichen Erschließungskosten ergeben sich auf Grund detaillierter Kostenanschläge wie folgt:

1.) Straßenbau	DM	600.000,-
2.) Wasserversorgung	DM	85.000,-
3.) Abwasserbeseitigung	DM	240.000,-
4.) Energieversorgung mit Strom und Beleuchtung	DM	125.000,-
Voraussichtliche Gesamtsumme	DM	1.050.000,-

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt.

Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

6.) Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung des Baugebietes wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.1976 der Flurbereinigungsbehörde übertragen.

7.) Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.

Bei dieser Bürgerbeteiligung ging nur eine Anregung ein. Diese konnte jedoch nicht berücksichtigt werden, da sie sich auf das Umlegungsverfahren bezog.

8.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde

Es fordert:

- a.) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf die südliche Gebäudeaußenwand des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 112 zurückzunehmen
- b.) die Bepflanzung auf alle Grenzbereiche, die zur freien Landschaft hin überleiten, auszudehnen
- c.) pro Wohngrundstück sollten mindestens zwei großkronige Laubgehölze in der Größenordnung 300/350 gepflanzt werden

Überlandwerk Unterfranken

Es erhebt die Forderung, die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden 20.000 Volt Hochspannungsfreileitungen und eine bestehende Umspannstation in den Bebauungsplan einzutragen sowie eine weitere notwendige Umspannstation auf dem Grundstück Fl.Nr. 2832 vorzusehen.

Amt für Landwirtschaft und Bay. Bauernverband

Sie wenden sich gegen die Ausweisung eines Bereiches nördlich der Valentin-Rathgeber-Straße als "Allgemeines Wohngebiet", da da sich in diesem Bereich noch vier landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen befinden. Außerdem wären in der Sauerbreystraße direkt angrenzend an das WA-Gebiet noch zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorhanden. Sie fordern deshalb, dieses Gebiet als MD-Gebiet auszuweisen.

Der Stadtrat hat folgendes beschlossen:

- 1.) Die vorgetragenen Einwendungen des Überlandwerkes von Unterfranken und des Landratsamtes - Untere Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.
- 2.) Die Einwendungen des Amtes für Landwirtschaft und des Bayerischen Bauernverbandes aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

Das Gebiet nördlich der Valentin-Rathgeber-Straße ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Dies entspricht auch, bis auf die genannten Nebenerwerbsbetriebe, der, tatsächlichen Nutzung.

Im übrigen wird durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" in den Bestand der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht eingegriffen.

Nachdem in "Allgemeinen Wohngebieten" auch untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig sind, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, beschloß der Stadtrat, solche Nebenanlagen allgemein zuzulassen.

9.) Öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG

Während der öffentlichen Auslegung wurde von einem Grundstückseigentümer Bedenken wegen der Zufahrt zu seiner Scheune erhoben.

Der Stadtrat stellte in seiner Sitzung vom 19.11.1981 fest, daß dies allein seine Angelegenheit der später durchzuführenden Bodenordnung ist. Der Eigentümer hat Gelegenheit, im Rahmen des Anhörungsverfahrens seine Bedenken vorzutragen.

10.) Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.11.1981 den
Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 1981 gemäß § 10 BBauG
als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, den 20.06.1980

Geändert : Bad Kissingen, im März 1981

Geändert : Bad Kissingen, im Juli 1981

I N G E N I E U R B Ü R O

H O R S T A R A N D

B A D K I S S I N G E N

FERNRUF 0971/4224



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 23.8.1979

Postfach 2260
Fernsprecher (0971) 30 01
Telex 672 819

Ref.: III-2

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Rosenäcker-Wiesgärten" im Stadtteil Albertshausen gem. § 13 BBauG hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der zwingend festgesetzten 2-geschossigen Bebauung im Bereich der Fl.Nr. 429, 431, 538, 1758, 1764, 1765, 2805, 2805/2, 2809/1, 2809/2, 2810, 2806 Teilfläche, 430, 432, 433, 434, 435 und 2805/1 jeweils Teilflächen

Anlage: 1 Ablichtung des Änderungsplanes

Sehr geehrte

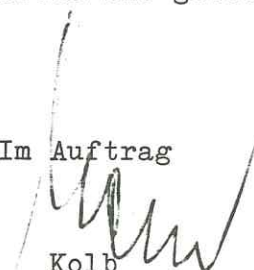
Der Stadtrat hat am 27.7.1979 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das o.a. Gebiet beschlossen. Als Eigentümer des/der betroffenen/benachbarten Grundstücke(s) Fl.Nr.(n)

sind Sie zu der Änderung des Bebauungsplanes zu hören. Sie werden gebeten, bis zum 7.9.1979 auf beiliegender Erklärung mitzuteilen, ob Sie dieser Änderung zustimmen oder ob Sie dagegen Einwendungen erheben.

Falls Sie der Änderung nicht zustimmen, werden Sie gebeten, die Gründe hierfür anzugeben.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Auftrag



Kolb

Verw.Oberinspektor

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Albertshausen" Stadtteil Albertshausen

Im Rahmen der Flurbereinigung wurde festgestellt, daß im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Albertshausen" Stadtteil Albertshausen die in der Straße D (Valentin-Rathgeber-Straße) vorgesehene Wendeplatte nicht mehr errichtet werden kann. Eine massive Einfriedung wurde erstellt und ein Ziergarten angelegt. Die Einfriedung wurde durch das Landratsamt Bad Kissingen genehmigt.

Im Interesse des öffentlichen Verkehrs und der Sicherheit ist die Wohnstraße D bis zur geplanten Straße B durchzuziehen (ca. 45 m).

Der in die Straßenführung fallende Schuppen ist zu entschädigen. Das Flurbereinigungsamt übernimmt die Umlegung.

Bad Kissingen, im März 1975

STADT BAD KISSINGEN

In Vertretung



(Baumgart)

2. Bürgermeister

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

LKR. BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" ROSENÄCKER - WIESGARTEN "1.) Allgemeines

Das Baugebiet "Rosenäcker" liegt nördlich und das Baugebiet "Wiesgarten" liegt südöstlich des Stadtteiles Albertshausen.

Auf Grund der bisher bereits besiedelten Neubaugebiete ist der nordwestliche Teil des Baugebietes vom Januar 1970 ergänzt worden, um der Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung zu tragen.

2.) Erläuterung des Planes

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes : 9,62 ha

Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet, Sonderbauflächen

Bauweise: " offene Bauweise "

Durchschnittsgröße der einzelnen Baugrundstücke : i.M. 930 qm

Anzahl der Bauplätze:

bestehende Anwesen : 18 Stck.

gepl. Neubauten : 68 Stck.

Grundstücke gesamt : 86 Stck.

=====

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

Anzahl der Wohnungen:

bestehende Wohnungen 29 Stck.

geplante Wohnungen 68 x 2 136 Stck.

Wohnungen gesamt 165 Stck.

=====

Zu erwartende Einwohnerzahl: $165 \times 3,2 = \text{ca. } 530 \text{ Einwohner}$

Gesamtfläche	9,62 ha = 100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	1,26 ha = 13,1 %
Kindergarten mit Spielplatz	0,37 ha = 3,9 %
Allgemeines Wohngebiet	7,52 ha = 78,1 %
Sonderbaufläche	0,47 ha = 4,9 %
Somit reines Bauland	7,99 ha = 83,0 %

Wohndichte netto : 530 Einwohner : 7,99 ha = 66 E/ha

Wohndichte brutto : 530 Einwohner : 9,62 ha = 55 E/ha

3.) Grünflächen und Bepflanzung

Südlich des geplanten Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze des Baugebietes und im Westen des Baugebietes wurden entsprechend der Stellungnahme des Kreisbeauftragten für Naturschutz ein Streifen für Windschutzpflanzungen eingezeichnet.

Südlich der Straße A und westlich der Nicolaus-Vay-Straße wurde eine ca. 3.700 qm große Fläche für einen Kindergarten mit Spielplatz ausgewiesen.

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

4.) Ausbau der Wohnstraßen

Der Münzweg, die Valentin-Rathgeber-Straße und die Nicolaus-Vay-Straße schließen an die bestehenden Ortsstraßen an. Diese Straßen wurden mit einer Ausbaubreite von 6,0 m zuzügl. teilweise 1,50 m beidseitig Gehsteig geplant. Die Valentin-Rathgeber-Straße ist zum Teil ausgebaut.

Die Verbindungsstraßen vom Münzweg zur Nicolaus-Vay-Straße, die Straßen A und B, wurden mit einer Breite von 5,5 m zuzügl. beidseitig Gehsteig eingezeichnet. Die Straße C ist 5,50 m breit und hat einen einseitigen Gehsteig von 1,50 m.

Die St. Michael-Straße soll eine Ausbaubreite von 6,0 m und teilweise einseitig 1,50 m Gehsteig erhalten, sofern es die bestehende Bebauung zuläßt.

Die Straße D im Baugebiet Wiesgarten wurde mit 4,0 m Breite geplant, ohne Gehsteig.

Als Fußwegverbindung zum Ortskern wurde in der Mitte des neuen Baugebietes 3,0 m breite Fußwege eingezeichnet.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet.

Westlich des Neubaugebietes wurde die geplante Ortsumgehung (KG 18) die nach Schlimpfhof führt, eingezeichnet.

5.) W a s s e r v e r s o r g u n g

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage Hassenbach-Schlimpfhof-Garitz-Albertshausen.

Die verfügbare Wassermenge und der Versorgungsdruck sind ausreichend.

6.) A b w a s s e r b e s e i t i g u n g

Das Baugebiet ist flächenmäßig bereits in dem Entwurf der Gesamt-
abwasseranlage vom 1.6.1971 berücksichtigt.

Das Kanalnetz von Albertshausen wird an die zur Zeit in Planung befindliche Sammelreinigungsanlage Poppenroth-Schlimpfhof-Albertshausen angeschlossen.

7.) E n e r g i e v e r s o r g u n g

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch das Überlandwerk von Unterfranken. Die noch erforderliche Umspannstation wurde westlich der Straße C eingezeichnet.

8.) V o r a u s s i c h t l i c h e n E r s c h l i e ß u n g s k o s t e n

Die Erschließungskosten ergeben sich auf Grund detaillierter Kostenanschläge wie folgt:

1.) Straßenbau mit Gehsteig	DM 450.000,-
2.) Abwasserbeseitigung	DM 340.000,-
3.) Wasserversorgung	DM 180.000,-
Voraussichtliche Gesamtkosten	DM 970.000,-
=====	

Die Erschließungskosten für Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt.

Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

9.) S c h l u ß b e m e r k u n g

Die Ausweisung des neuen Baugebietes erfolgt im Rahmen der Flurbe-
reinigung.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind zu beachten.

Aufgestellt: Bad Kissingen, im Juni 1972

Geändert : Bad Kissingen, im Mai 1974

INGENIEURBÜRO
HURST ARAND
BAD KISSINGEN - GARTZ
FERNRUF 4224

G E M E I N D E A L B E R T S H A U S E N

LKR. BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

=====

1.) VORBEMERKUNG

Um die Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Gemeinde Albertshausen zu befriedigen und gleichzeitig vorhandene Baulücken zu schließen wurde für das Gebiet " Münzäcker, Rosenäcker, Lange Äcker und Mittelgewänd " nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt.

Dieser Bebauungsplan ist vom Gemeinderat Albertshausen in seiner Sitzung vom 3.11.1967 gebilligt und beschlossen worden.

2.) Begrenzung des Baugebietes

Das Baugebiet wird im Süden von den bereits bestehenden Ortsstraßen, Lindenstraße, Friedensstraße sowie entlang der Kreisstraße KG 18, begrenzt. Im Norden werden die Grundstücke Nr. 2854 - 2806 nur teilweise für das Baugebiet herangezogen. Östlich beginnt die Grenze des Baugebietes bei Nr. 1759 parallel zum Sportplatzweg, bis Nr. 1765 und 1722 wird der Aschacher Weg mit ins Baugebiet einbezogen, von hier aus über die Grundstücke 1623 - 1611 geht es zur südlichen Grenze der noch bestehenden Staatsstraße 2291 und östlich des Sportplatzweges bis zur bestehenden Lindenstraße.

Infolge der ungünstigen Lage und Größe mancher Grundstücke innerhalb des Baugebietes ließ es sich nicht vermeiden, daß manche Grundstücke nur zum Teil als Baugebiet herangezogen wurden. Da aber zur Zeit in der Gemeinde Albertshausen die Flurbereinigung durchgeführt wird, kann eine entsprechende Berücksichtigung der Restflächen erfolgen.

3.) Größe des Baugebietes

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca 15,1 ha

4.) Ausbau der Wohnstraßen

Für den Ausbau der neu zu erstellenden Wohnstraßen wurden folgende Breiten angenommen:

Sportplatzweg	6,0 m Fahrbahnbreite, beidseitigen Gehsteig mit 1,50 m
Friedensstraße	6,0 m Fahrbahnbreite, beidseitig Gehsteig 1,50 breit
Aschacher Weg	6,0 m Fahrbahnbreite, beidseitig Gehsteig 1,50 breit
Münzweg	6,0 m Fahrbahnbreite, beidseitig Gehsteig 1,50 breit

Straße A	5,50 m Fahrbahnbreite, beidseitig Gehsteig 1,50 m breit
Straße B	Als Durchgangsstraße 6,0 m Fahrbahnbreite beidseitig Gehsteig mit 1,50 m Breite
Straße C	Als Querverbindung 5,50 m Fahrbahnbreite beidseitig Gehsteig 1,50 m breit
Straße D	Als Stichstraße mit Wendeplatte 5,50 m Fahrbahnbreite einseitig Gehsteig 1,50 m breit
Straße E	Als Stichstraße mit Wendeplatte 5,50 m Fahrbahnbreite beidseitig Gehsteig 1,50 m Breite
Straße F	Als Stichstraße mit Wendeplatte 5,50 m Fahrbahnbreite beidseitig Gehsteig 1,50 m breit

Um jedoch dem Fußgängerverkehr zu entsprechen wurde die Straße A mit der Friedensstraße, sowie die Straße E mit der bestehenden Staatsstraße 2291, durch einen 2,50 m breiten Fußgängerweg verbunden.

Soweit einzelne Straßen bereits ausgebaut oder vorhanden sind, mußte bei, bei einer vollständigen Erschließung eine Verbreiterung auf die angegebenen Breiten erfolgen, um dem dann entstehenden Verkehr Rechnung zu tragen.

Ebenso mußte bei einer Bebauung der Grundstücke Nr. 186/185/184 entlang des Sportplatzweges der rechtsseitlich befindliche Graben zugefüllt werden.

5.) Geschoßhöhen und Dachgestaltung

Bei der Festlegung der Geschoßhöhen wurde von den örtlichen Gegebenheiten ausgegangen.

Im überwiegenden Teil des Baugebietes wurde Erdgeschoß + Obergeschoß

vorgesehen. Im Bereich der Straßen D und C wurde bedingt durch die bereits bestehende Bebauung Erdgeschoß + Dachgeschoß und im westlichen Teil des Baugebietes (Mittelgewänd) bedingt durch die Hanglage Erdgeschoß + Untergeschoß vorgesehen.

Als Dachform wurde ein flachgeneigtes Satteldach mit 28 - 32 ° Neigung vorgesehen.

Als Geschoßhöhen sind durchwegs 2,75 m angenommen worden.

Ausnahmen bilden hiervon zur Versorgung der Bevölkerung notwendige Läden , deren Geschoßhöhen sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen richten müssen.

Nebengebäude sind grundsätzlich nur auf den im Bebauungsplan hierfür angewiesenen Flächen zu errichten.

Für Garagen sind Pultdächer mit 6° Neigung , für Nebenwerbsgebäude Satteldächer entsprechend der Neigung des Daches am Hauptgebäude vorgesehen.

6.) Wasserversorgung

Die Gemeinde Albertshausen ist dem Zweckverband Garitzer Wasserguppe angeschlossen.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

Die Versorgungsmenge und der Versorgungsdruck ist nach den letzten Erhebungen ausreichend.

7.) Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers soll über die zum Teil schon vorhandenen Abwasserleitungen innerhalb der Ortschaft erfolgen. Ebenso soll im Rahmen der Flurbereinigung die Fläche für eine Sammelreinigungsanlage mit ausgewiesen werden. Detaillierte Untersuchungen werden zur Zeit durchgeführt.

8.) Energieversorgung

Zur Energieversorgung des Baugebietes würde das Überlandwerk gehört. Es hat den Neubau einer Trafostation als Notwendig erachtet. Das dafür erforderliche Grundstück ist im Bebauungsplan angewiesen.

9.) Höhe des Baugebietes

Auf N.N. bezogen ist die Lage des Baugebietes im Mittel 300,0 m über N.N.. Da das Gelände bis auf den östlichen Teil ziemlich eben ist, ergeben sich für die neu zu erbauenden Straßen normale Steungsverhältnisse.

10.) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wurden entsprechend den Vorschriften der Bay.B.O. eingeplant, wobei die bestehenden Gebäude im Bereich des Neubaugebietes in ihren Grenzen nicht verändert wurden.

11.) Gewerbebauggebiet

Das im nördlichen Teil des Baugebietes bereits bestehende Gewerbe^{betrieb}gebiet der Fa. Wolf wurde in seinem Ganzen Umfang erhalten. Veränderungen innerhalb der eingezeichneten Flächen sind im Rahmen der entsprechenden Bestimmungen jederzeit möglich.

12.) Öffentliche Grünflächen und Sonderbauggebiete

Im Baugebiet sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Außerdem wurden entlang des Sportplatzweges noch zusätzlichen Grünflächen ausgewiesen.

Die eingeplante Friedhofserweiterung ist erforderlich, da bereits eine Kirchenerweiterung geplant ist und dafür ein Teil des alten Friedhofgeländes in Anspruch genommen werden muß. Das Gelände für die Friedhofserweiterung befindet sich im Besitz der Kath. Kirchenverwaltung.

Als Sonderbaugbiets ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke wurden die Grundstücke 2871/70/69 im nordwestlichen Teil des Baugebietes ausgewiesen.

Im Zentrum des Neubaugebietes wurden die Grundstücke Nr. 229 - 222 als Fläche für Kindergarten und Spielplatz vorgesehen. Dieses Gebiet ist von allen Seiten gut erreichbar und liegt außerdem abseits des Durchgangsverkehrs oder Zulieferverkehrs.

13.) Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung belaufen sich auf Grund detaillierter Kostenanschläge wie folgt:

I. Straßenbau einschl. Gehsteig	DM 320.000.-
II. Entwässerung	DM 160.000.-
III. Wasserversorgung	DM 60.000.-
Gesamtkosten	DM 540.000.-

=====

Aufgestellt : Im November 1967

INGENIEURBÜRO
HORST ARAND
8731 GAVIGZ-BAD KISSINGEN
FERNRUF 4224

Beilagen:

1 Bebauungsplan M = 1 : 1.000 vom Sept. 1967

Stellungnahmen:

Datum :

Straßenbauamt Schweinfurt	29.1.1968
Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt	13.12.1967
Ortsplanungsstelle für Unterfranken	24.11.1967
Überlandwerk Unterfranken	13.12.1967
Kath. Kirchenverwaltung Albertshausen	29.11.1967
Landratsamt Bad Kissingen	7.2.1967
Landratsamt Bad Kissingen	6.12.1967

Kreisbeauftragter für Naturschutz keine Stellungnahme trotz Anschreiben vom 6.11.1967 und Erinnerung vom 27.11.1967