

STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
"GÜSSGRABEN"
STADTTEIL GARITZ**

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Güßgraben" 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 600 qm wird eine höhere Ausnutzung der 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Güßgraben", Gem. Garitz wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Einwände sind dabei nicht eingegangen.

6. Satzungsbeschuß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.12.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Güßgraben", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995
Aufgestellt: Stadtbauamt


Russ
Techn.-Amtsrat

STADT BAD KISSINGEN
STADTTEIL **GARITZ**

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES**

GÜSSGRABEN

STADTBAUAMT **BAD KISSINGEN**
REF III-3 **STAND:16.5.1991**

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.06.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Güßgraben" wie folgt zu ändern:

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Güßgraben" wird durch die Änderung erreicht, daß östlich der Straße A und südwestlich der Straße B keine Firstrichtung festgesetzt wird, damit sich die angestrebte lockere Bebauung auch in den Dachformen fortsetzen kann. Außerdem wird bei erdgeschoßiger Bebauung eine steilere Dachneigung zugelassen.

Die Grünfläche südöstlich der letzten Bauzeile wird im Bebauungsplan als Grünfläche und als Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die für das RÜB 9 der Gesamtkanalisation benötigte Fläche wird geringfügig erweitert und das Wohngebiet um eine weitere Bauzeile ergänzt.

Es entstehen 10 neue Bauplätze mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.000 m².

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.07.1990 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Der Stadtrat hat am 22.07.1982 die Baulandumlegung angeordnet.

3. Erschließungsanlagen

Für die Änderung werden folgende zusätzliche Kosten erwartet:

3.1 Straßenbau	250.000,-- DM
3.2 Abwasserbeseitigung	96.000,-- DM
3.3 Wasserversorgung	70.000,-- DM
3.4 Energieversorgung mit Gas und Strom sowie Beleuchtung	90.000,-- DM
	<hr/>
	506.000,-- DM
	=====

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt. Der Anteil der Stadt für den Straßenbau beträgt 10 %.

4. Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07. - 16.07.1990. Einwände wurden nicht vorgebracht.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 06.08 bis 06.09.1990 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgende Einwände und Stellungnahmen gingen ein:

- a) Herr Karl-Heinz Löffler, Güßgraben 10, beantragt die Änderung der Baugrenze in seinem Grundstück.
- b) Das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - schlägt Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich zwischen RÜB und der Straße C vor.

Nach Abwägung aller Interessen beschloß der Stadtrat, die Einwände und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln.

- zu a) Das Anwesen des Herr Löffler ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Änderung der Baugrenzen im dortigen Bereich ist deshalb nicht Gegenstand des Verfahrens.
- zu b) Der Standort des RÜB's kann nicht verändert werden. Durch Verzicht auf einen Bauplatz und Verschmälerung der Straße im Bereich des Eichenbestandes wird ein Teil des dortigen Gehölzes erhalten. Als Ersatz für die beseitigten Bäume werden 31 Hochstämme in der geplanten Grünanlage neu eingepflanzt.

Weiterhin wurde beschlossen, eine Wegeverbindung von der Straße C zum Promenadenweg am Marbach und zur Straße B vorzusehen.

6. Satzungsbeschluß vom 08.10.1990

In seiner Sitzung vom 08.10.1990 hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.09.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Änderung lag nochmals in der Zeit vom 02.04. bis 02.05.1991 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig beteiligt.

Eine Anliegergemeinschaft Güßgraben, bestehend aus fünf Anliegern, schlägt vor, die vorgesehenen sieben Straßenbäume vor ihren Grundstücken als Schattenspender am Kinderspielplatz oder dort wo sie gefällt worden sind, zu pflanzen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschloß der Stadtrat dem Einwand nicht zu folgen.

Die Bepflanzung und Begrünungen der Straßen und das Abschirmen der Anliegergrundstücke von Verkehrswegen durch Bepflanzung sind wichtige städtebauliche und stadthygienische Aufgaben. Dies fließt in letzter Zeit verstärkt in die Bauleit- und Straßenplanungen der Stadt ein. Ein Nachteil für die ca. 15 m entfernten Anwesen ist nicht zu erkennen und wird auch nicht vorgebracht.

8. Satzungsbeschuß vom 15.05.1991

In seiner Sitzung vom 15.05.1991 hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt am 17.05.1991

Stadt Bad Kissingen

Ref. III - 3

Im Auftrag



Russ

Techn.-Amtsrat



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 24.06.1987
Postfach 2260
Fernsprecher (Vermittlung) 0971/8070
(Durchwahl) 0971/807-162
Telex 672819

Ref.: III-1a

Bebauungsplan "Güßgraben", Stadtteil Garitz;

Begründung:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 29.05.1985 beschlossen, für das Gebiet "Güßgraben" im Stadtteil Garitz den Entwurf des Bebauungsplanes wesentlich zu ändern. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschuß ortsüblich bekanntzumachen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Absatz 2 BBauG durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wurde in einem Parallelverfahren geändert. Damit ist der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet "Güßgraben" liegt im Stadtteil Garitz am Südhang des Staffels. Es ist begrenzt durch den Marbach, den Westring, die Straßen Steinmauer und Dr. Georg-Heim-Straße sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke an der Leibnizstraße. Die Straßen Steinmauer und Güßgraben sind bereits teilweise bebaut und mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,5 ha.

3. Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Ein Teil des Gebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Sie soll der Ruhe, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen.

Die zulässige Bebauung ist II und II/III. Die Dächer sind überwiegend Satteldächer. Nur zwei bereits bestehende Anwesen besitzen Flachdächer. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt überall 0,4. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt bei II 0,8 und bei II/III 1,0. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

Die Art der baulichen Nutzung beträgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,5 ha		
Öffentliche Verkehrsfläche	0,9 ha		
Fläche für den Gemeinbedarf	2,1 ha	=	6,5 ha
			=====

Für die Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.1982 wurde die Baulandumlegung gemäß § 46 Absatz 1 BBauG angeordnet.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Garitzer, Park- und Dr. Georg-Heim-Straße möglich. An den Einmündungen können ausreichende Sichtdreiecke gebildet werden.

Die Straße B und die Verbindung dieser Straße zur Dr. Georg-Heim-Straße erhalten eine Fahrbahnbreite von 7,5 m und beiderseitige Gehsteige von je 1,50 m. Die Straße A, der Güßgraben und die Steinmauer erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und teilweise einseitig, teilweise beidseitig Gehsteige von 1,50 m Breite.

Der Fußweg zwischen dem Wohngebiet und der Grünfläche wird 3,00 m breit ausgebaut.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Die Versorgungsleitungen sind teilweise vorhanden.

Folgende Leitungen sind noch zu verlegen:

Strom	ca.	2850 lfdm
Wasser	ca.	750 lfdm
Gas	ca.	700 lfdm

Für die Straßenbeleuchtung werden noch ca. 2.000 lfdm Kabel und Mastleuchten benötigt.

Die Entwässerungsanlagen sind ebenfalls teilweise verlegt. Es sind noch ca. 900 m Kanal zu verlegen. Das Baugebiet ist über den Hauptsammler Garitz an die Kanalisation der Stadt Bad Kissingen angeschlossen. Die Abwässer werden in der vollbiologischen Zentralkläranlage der Stadt gereinigt.

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

6. Kosten der Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei den Kosten werden bereits vorhandene Anlagen nicht berücksichtigt.

Es sind etwa folgende Kosten zu erwarten:

Entwässerung	270.000,-- DM
Straßenbau	1.030.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	93.000,-- DM
Wasserversorgung	111.000,-- DM
Gasversorgung	100.000,-- DM
Stromversorgung	241.000,-- DM
	<hr/>
	1.845.000,-- DM
	=====

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 Absatz 1 BBauG wird in Höhe von 10 % durch die Stadt 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.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 26.6.1985 bis 17.7.1985 statt. Die eingegangenen Einwendungen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.7.1985 behandelt. Den Einwendungen konnte nicht stattgegeben werden.

Der Stadtrat beschloß gleichzeitig, den Bebauungsplanentwurf den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden nur vom Landratsamt als Immissionsschutzbehörde Bedenken vorgebracht. Der äquivalente Dauerschallpegel für die Grundstücke Fl.Nr. 1221, 1222 und 1224 überschreitet für die Nachtzeit den Wert der Vornorm DIN 18005 um 5 dB(A).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 5.3.1986 beschlossen, unter Ziff. 2 der Hinweise folgenden Absatz aufzunehmen:

"Die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnhäuser auf Fl.Nr. 1221, 1222 und 1224 sollen auf der der Bundesstraße abgewandten Seite vorgesehen werden. Darüber hinaus sollten in den betreffenden Wohnhäusern Schallschutzfenster eingebaut werden, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen".

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

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 17.03. - 17.04.1986 öffentlich aus. Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

1. Herr Roland Fuchs erhebt dagegen Einwand, daß auf seinem Grundstück Flst.Nr. 1212 keine bebaubare Fläche ausgewiesen wird.
2. Die Erbengemeinschaft Beck bemängelt den Vorschlag zur Grundstücksteilung an Flst.Nr. 1215/4 und ist nicht bereit, weitere Flächen zum Güßgraben abzugeben.
3. Herr August Schlereth beantragt den Bebauungsplan so abzuändern, daß er im Zuge der Baulandumlegung eine Fläche von ca. 300 qm zur besseren Gestaltung seines Grundstücks Dr.-Georg-Heim-Straße 17 erhält.
4. Herr Anton Bömmel weigert sich, weitere Flächen zum Güßgraben abzugeben, weil sonst seine baurechtlich genehmigte Einfriedung zurückversetzt und sein südlicher Gartenbereich verändert werden müßte. Er schlägt vor, den Weg entlang des Parks von 3 m auf 4 m zu verbreitern, um ihn als Straße benutzen zu können. Weiterhin bemängelt er das Fehlen von Gehsteigen an der Steinmauer und an der Straße A. Herr Bömmel beantragt die zusätzliche Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nr. 274 und 275 in den Bebauungsplan und hält die Straßenführung an der Einmündung Güßgraben in die Steinmauer sowie die entstehende Grünfläche für zu aufwendig.

5. Die Rechtsanwälte Dr. Freiberg, Trompter, Dr. Schwarz bemängeln im Auftrag der Eheleute Mork die Straßenführung im Bereich der Einmündung Gübgraben in die Steinmauer. Durch die Anlage eines Wendehammers würde ein weiterer Bauplatz entstehen und der Grundbesitz ihrer Mandanten weitgehend vor der Zerschneidung geschont. Sie stellen fest, daß die Nichtbebaubarkeit der Grünfläche von der Stadt falsch bewertet wurde. Nach Ansicht der Anwälte müßte die gesamte Konzeption der Straßenführung im südlichen Bereich neu überdacht werden, da die Marbachunterführung als Anschlußpunkt an das allgemeine Straßennetz benutzt wird.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.02.1987 beschlossen, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1212 werden neue Baugrenzen vorgesehen, die mit dem Bauwerber abgesprochen wurden.
- zu 2: Dem Einwand der Erbgemeinschaft Beck wird entsprochen. Der Vorschlag zur Grundstücksteilung wird geändert. Zur Straße werden keine Flächen mehr benötigt.
- zu 3: Das Anwesen Dr.-Georg-Heim-Straße 17 wird in den Bebauungsplan einbezogen, wenn Herr Schlereth sich diesem und der künftigen Baulandumlegung mit allen Konsequenzen (Flächenbeitrag, Zahlung für Flächenmehrung usw.) unterwirft, dann kann seinem Wunsch auf Flächenmehrung beim Baulandumlegungsverfahren evtl. entsprochen werden.
- zu 4: Die Einwände des Herrn Bömmel werden insoweit berücksichtigt, soweit sie sich auf die Bereiche seiner Grundstücksgrenze und der Einmündung Gübgraben/Steinmauer beziehen. Die Grundstücke Flst.Nr. 274 und 275 werden in den Bebauungsplan einbezogen. Der Fußweg soll nicht zum Befahren freigegeben werden. Er ist zur Grünanlage orientiert. Eine Verbreiterung auf 4 m soll nicht erfolgen.
- zu 5: Die Einmündung Gübgraben/Steinmauer wird so verändert, daß die Grünanlage entfällt und ein weiterer Bauplatz ausgewiesen werden kann. Damit wird den vorgebrachten Einwänden weitgehend Rechnung getragen. Die Straßenführung im südlichen Bereich ist ausreichend. Durch die Ausweisung der Straßen B und der Ausfahrt zur Dr.-Georg-Heim-Straße mit 7,50 m ist mit einer Entlastung der Unterführung zu rechnen.

In der öffentlichen Parkanlage wird im Zug der Kanalisationsbaumaßnahme ein Regenüberlaufbecken erstellt. Der Standort wurde im Plan nachgetragen.

Der Stadtrat beschloß gleichzeitig die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan i.d.F. vom 09.12.1986 nochmals öffentlich auszulegen.

Dies geschah in der Zeit vom 09.03. bis 09.04.1987.

Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

1. Das Straßenbauamt erhebt die Forderung, daß durch die vorgeschlagenen Garagen im südwestlichen Bereich die Standsicherheit der vorhandenen Straßenböschung nicht beeinträchtigt und keine direkte Zufahrt zur Bundesstraße angelegt wird.
2. Frau Rosa Beck erhebt Einwände im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Grundstücke.
3. Herr Anton Bömmel bemängelt erneut das Fehlen eines Gehsteiges an der Straße A. Weiterhin erhebt er Einwände gegen die künftige Gestaltung des Bauplatzes an der Einmündung zwischen Güßgraben und Steinmauer und schlägt erneut eine Wendeplatte vor. Er regt an, die vorgesehene Dachneigung von 28 - 32° auf 40 - 45° zu ändern. Zur Verteilung des Erschließungsaufwandes schlägt er vor, daß die Stadt mehr als 10% Anteil übernimmt.
4. Die Gemeinschaft der Eigentümer Steinmauer 2a und 2 rügen das Fehlen einer Fl.Nr., die Anordnung eines Baugrundstückes mit der entsprechenden Garage im Bereich der Einmündung Güßgraben/Straße A und die Verbreiterung des Gehweges entlang ihres Zaunes auf 2,50 m bis 3 m.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.06.1987 beschlossen, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1: Die Forderungen werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

zu 2: Die Einwände werden im Zuge der Baulandumlegung behandelt.

zu 3: Der Gehweg an der Straße A ist für den Fußgängerverkehr ausreichend bemessen. Im übrigen war das Problem nicht Gegenstand der öffentl. Auslegung. Der Bauplatz an der Einmündung Güßgraben/Steinmauer wurde auf Wunsch der dortigen Eigentümer ausgewiesen. Wie bereits mit Stadtratsbeschluß vom 17.07.1984 festgestellt, ist eine Wendeplatte an dieser Straße verkehrstechnisch nicht zu vertreten und auch nicht notwendig. Es soll vermieden werden, die Dachlandschaft durch Gauben zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Dachneigung von 28 - 32° ausreichend. Der Erschließungsaufwand wird entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger verteilt.

zu 4: Die angegebene Fl.Nr. ist aufgeführt. Die Anordnung des gerügten Baugrundstückes ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland zweckmäßig. Über die künftigen Besitzverhältnisse entscheidet der Umlegungsausschuß. Wie bereits mit Stadtratsbeschluß vom 29.07.1986 festgestellt, würde eine Verlegung der Garage die Sicherheit des Verkehrs behindern. Die Anlegung eines Gehsteigs mit einer Breite von 1,50 m entspricht den Erfordernissen eines Erschließungsgebietes.

10. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung vom 23.06.1987 hat der Stadtrat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Im Auftrag

Russ
Techn.-Amtmann