

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ALTHAUS"

TEIL 2

STADTTEIL GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUGGESTELLT: 23.02.1994
GEÄNDERT: 18.05.1994
" : 31.05.1995

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.1994 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Althaus, Teil 2“, Gemarkung Garitz, beschlossen. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (aufgestellt 24.07.86) sind die rückwärtigen Bereiche der an der Althausstraße anliegenden Grundstücke über eine Stichstraße erschlossen. Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse im Wege des Kaufs hat sich in diesem Bereich eine neue Situation ergeben. Alle dort anliegenden Grundstückseigentümer können nun weitere Bebauungen durchführen, ohne daß der Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Um jedoch eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der an der Althausstraße anliegenden Grundstücke erfolgt über die Enge Gasse und über Dienstbarkeiten an vorderliegenden Grundstücken.

So ist für das Grundstück Fl.-Nr. 453 am Grundstück Fl.-Nr. 384/32 eine dingliche Sicherung für Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen einzutragen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 109/2 ist nur über das Grundstück Fl.-Nr. 458/1 anzufahren.

Die Entwässerung dieses Grundstückes erfolgte über das Grundstück Fl.-Nr. 384/30.

Die Bereich Enge Gasse, Jahnstraße und Seehofstraße (von Einmündung Enge Gasse bis Einmündung Jahnstraße) werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut.

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.94 bis 31.03.94.

Einwände wurden nicht vorgetragen.

5. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Einwände eingegangen:

1. Die Stadtwerke Bad Kissingen wiesen darauf hin, daß die Ver- und Entsorgung des Grundstückes Fl.-Nr. 453 problematisch ist.
2. Die Deutsche Telekom bittet, soweit erforderlich für ihre bestehenden Leitungen Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.05.1995, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Die Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 453 erfolgt über das Grundstück Fl.-Nr. 384/32. Beide Grundstücke gehören dem gleichen Eigentümer.

zu 2: Sämtliche Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich im öffentlichen Gelände, so daß sich die Eintragung einer Dienstbarkeit erübrigt.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Althaus, Teil 2“, Gemarkung Garitz, hat in der Zeit vom 20.03.95 bis 20.04.95 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Einwände ein:

1. Die Eheleute Harald und Angelika Reinl erheben Einspruch gegen die geplante Baugrenze der Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 109/1. Sie fordern, daß die Baugrenze soweit zurückgesetzt wird, daß die rückwärtige Baugrenze mit ihrer Garage übereinstimmt. Gleichzeitig beantragen sie, daß keine Satteldächer auf der Garage zugelassen werden.
2. Herr Heinz Seufert hat am 16.04.94 bei der Stadt Bad Kissingen vorgesprochen, und bittet, die Baugrenzen seiner Garage auf die gesamte Breite des Zufahrtgrundstück Fl.-Nr. 458/1 auszuweiten. Gleichzeitig erklärt er sein Einverständnis zur Verschiebung der Baugrenzen für die Garage entsprechend der Forderung der Nachbarn Reinl.

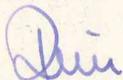
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.05.1995, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Dem Wunsch nach Verschiebung der Baugrenze wird stattgegeben. Da im gesamten Baugebiet sowohl Flach- als auch Satteldächer für die Garagen zulässig sind, soll dies auch an dieser Stelle bleiben.
- zu 2: Dem Wunsch des Herrn Seufert auf Ausdehnung des Garagenstandortes auf die gesamte Zufahrtsbreite wird stattgegeben.

7. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 31.05.1995, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Althaus, Teil 2“, Gemarkung Garitz, gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 08.06.1995
Stadtbauamt
Ref. III-2b



Russ
Techn.-Amtsrat



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 23.10.1987
Postfach 2260
Fernsprecher (Vermittlung) 09 71 / 80 70
(Durchwahl) 09 71 / 8 07
Telex 672819

Ref.: III - 2

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Althaus, Stadtteil Garitz

1. Allgemeines

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Althaus sind unverplante Flächen vorhanden, die aufgrund von Wünschen der Anlieger einer städtebaulichen Änderung zugeführt werden müssen. Außerdem ist der Bebauungsplan in den übrigen Bereichen zu ändern, da sich bei Überprüfung von Bauanträgen herausstellte, daß er teilweise nicht vollzogen werden kann.

Aus diesem Grunde hat der Stadtrat am 24.9.85 beschlossen, den Bebauungsplan "Althaus", Teil 2 zu ändern. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Beschluß bekanntzumachen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen.

2. Umfang der Änderung

In Teilen des Baugebietes wurden die Baugrenzen geändert. Außerdem wurden in einem Teilbereich, der bisher als private Grünfläche ausgewiesen war, bebaubare Flächen ausgewiesen.

In diesem Bereich könnten zusätzlich Flächen für ein Doppelhaus und für 3 Einzelhäuser ausgewiesen werden. Diese Bauflächen werden durch eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 45 m erschlossen.

3. Kosten der Erschließung (nur für die zusätzliche Erschließung)

- Straßenbau	60.000,-- DM
- Entwässerung	30.000,-- DM
- Wasserversorgung	12.000,-- DM
- Gasversorgung	15.000,-- DM
- Stromversorgung	17.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM

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

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.10. bis 25.10.1985 durchgeführt. Die vorgebrachten Einwände wurden vom Stadtrat vom 29.07.1986 anerkannt. Für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde eine nochmalige vorgezogene Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 11.08.1986 bis 01.09.1986 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Herr Manfred Simon wendet sich gegen die vorgesehenen Grundstücksgrenzen. Hierdurch würde die Verbindung zwischen seinen Grundstücken unterbrochen. Weiterhin bittet er die Firstrichtungen, die Mindestgrößen der Grundstücke und die Baugrenzen auf Flst.Nr. 102 und 453 zu überprüfen.
2. Heinz und Walfrieda Seufert bemängeln, daß an dem vorgesehenen Doppelhaus auf Flst.Nr. 458 und 458/1 kein geeigneter Raum für eine Doppelgarage ausgewiesen ist. Sie beantragen die Zuteilung von Flst.Nr. 384/30 in der Baulandumlegung, wünschen eine Zusicherung, daß auch eine Doppelhaushälfte alleine bebaut werden kann und bitten um Herabsetzung der Mindestgröße der Grundstücke.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.10.1986, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1) Die Frage der Grundstücksgrenzen kann nur im Umlegungsverfahren geklärt werden. Die Firstrichtungen werden antragsgemäß geändert. Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Eine Veränderung der Baugrenzen auf Flst.Nr. 102 und 453 ist nicht möglich.
- zu 2) Die Baulinie im Bereich von Flst.Nr. 458 wird so verändert, daß eine Garage für die Doppelhaushälfte möglich ist. Im Bereich des bestehenden Anwesens ist eine ausreichend bebaubare Fläche ausgewiesen. Die beantragte Grundstückszuteilung ist nur im Baulandumlegungsverfahren möglich. Die Möglichkeit der Grenzbebauung einer Doppelhaushälfte wird mit Planzeichen festgesetzt. Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat nur das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - Einwände vorgebracht. Es wendet sich gegen die Beseitigung einer "Grüninsel" inmitten der Bebauung aus landschaftspflegerischer Sicht.

Der Stadtrat beschloß den Einwand zurückzuweisen, da der Bereich im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet ausgewiesen ist. Die dortigen Eigentümer wurden mehrfach, bei der Stadt wegen Bebauungsplanmöglichkeiten vorstellig. Im Hinblick auf die geringe Größe käme einer Grünfläche keine Bedeutung zu. Entlang des Marbaches ist eine großflächige öffentliche Grünfläche in ganz geringer Entfernung vorhanden.

6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. BauGB

In der Zeit vom 10.08. - 10.09.1987 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus.

Dabei wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Herr Erwin Seith wendet sich gegen die Verplanung seines Gartengeländes Fl. Nr. 454, da dieses mit Gartenmauer und Zaun versehen ist. Er bezieht sich auf die Auskünfte im Jahr 1980, nach denen die Grünfläche verbleibt.
2. Herr Manfred Simon beantragt geringfügige Änderungen der Baugrenzen.

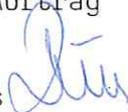
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1) Zur Verplanung des Baugebietes ist die Einbeziehung von Fl.Nr. 454 erforderlich. Die Auskunft aus dem Jahr 1980 erfolgte nach dem Stand des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Gartenmauer und Zaun sind bei Änderung der Grundstücksgrenzen zu entschädigen.
- zu 2) Der beantragten geringfügigen Änderung der Baugrenzen wird stattgegeben.

7. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung vom 28.09.1987 hat der Stadtrat den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.09.1987 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Auftrag

Russ 
Techn.-Amtmann

Bau- u. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Franz Benedikt

Beratender Ingenieur VBI · 873 Bad Kissingen · Wendelinusstraße 24 · Ruf 09 71 / *40 21

Stadt Bad Kissingen Stadtteil Garitz

Begründung des Bebauungsplanes

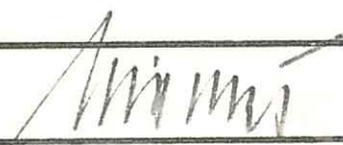
„Althaus“

Maßstab:

1:1000

Z.-Nr.

035 785 662



gez./geänd.:

19. 1. 1973

Nie

10.12.1975

Nie

IM JULI 1976

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KISSINGEN

ORTSTEIL GARITZ

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

"ALTHAUS"

1. Allgemeines:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Althaus" wurde erstmalig noch durch die ehemalige Gemeinde Garitz mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. Januar 1972 festgelegt. Das Baugebiet war begrenzt durch die Jahnstraße im Südosten, durch die Seehofstraße im Westen und durch den Marbach im Nordosten. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Garitz war das Baugebiet enthalten und als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes war deshalb dringlich, da die vorhandene Bebauung zwischen Marbach und Bundesstraße 286 noch an die öffentliche Ortskanalisation und somit an die Kläranlage der Stadt Bad Kissingen anzuschließen war und die projektsmäßige Lösung aufgrund

der Gefällsverhältnisse durch das Baugebiet "Althaus" geführt werden mußte. Die Festlegung der öffentlichen Verkehrswege in diesem Gebiet war somit notwendig. Ein Teil des Baugebietes befindet sich im Besitz einer Bauträgersgesellschaft; die dort bestehenden Bauabsichten wurden von der Gemeinde Garitz gebilligt und waren somit nach Möglichkeit einzuplanen. In verschiedenen Verhandlungen mit dem Landratsamt Bad Kissingen als auch der Regierung von Unterfranken wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht.

Am 1. Juli 1972 ist die Gemeinde Garitz als Stadtteil der Stadt Bad Kissingen eingegliedert worden. In nochmaligen Besprechungen mit dem nun zuständigen Stadtbauamt Bad Kissingen wurde die Bebauungsplanung mehrfach geändert. Insbesondere wurden aufgrund der Rationalisierung in den Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und winterlichen Streudienstleistungen alle öffentlichen Straßen als Durchfahrtsstraßen vorgesehen, Stichstraßen mit Wendeplatten beseitigt und Anschlußmöglichkeiten an benachbarte Baugebiete gesucht. Die höchsten Geschöszahlen wurden von 6 auf 4 herabgesetzt.

Die Durchleitung des aus dem Seehofgebiet und der Raiffeisenstraße ankommenden Abwasserkanales mußte - wie schon erwähnt - bei der Straßenführung berücksichtigt werden, da sich sonst beim Ausbau des Sammlers unwirtschaftliche Übertiefen ergeben hätten. So mußten die günstigsten Verkehrsverhältnisse mit der wirtschaftlichsten Entwässerungsanlage und dem möglichsten Erhalt der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Grünflächen optimal abgestimmt werden.

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates Bad Kissingen vom 10.6.1974 in der Zeit vom 8.7. bis 8.8.1974 öffentlich ausgelegt. Die während der öffentlichen Auslegung eingelegten Einwendungen wurden in einer Sitzung des Bauausschusses vom 5. November 1974 behandelt. Gleichzeitig wurde festgelegt, daß die aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der Bundesstraße 286 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zu aufwendig seien.

Die inzwischen abgeklungene Nachfrage nach Eigentumswohnungen ließ die Nutzung der vorgesehenen mehrgeschossigen Wohnhäuser als fraglich erscheinen. Der Antrag der Bauträgergesellschaft, das erworbene Baugelände durch Reihenhausanlagen mit einer zweigeschossigen Bebauung zu belegen wurde auch vom städtebaulichen Standpunkt für besser angesehen und nunmehr berücksichtigt.

Die Bauträgergesellschaft, die im Besitz eines Teiles des Baugebietes ist, schaltete zur Feststellung der Geräuschemissionen aus dem Verkehr auf der B 286 das Materialprüfungsamt der Landesgewerbeanstalt Bayern in Nürnberg ein und ließ entsprechende Verkehrsgeräuschemessungen und einen Meßbericht erstellen.

Die dringend weiterhin anstehende Lösung des Kanalisationsanschlusses des Baugebietes zwischen Marbach und B 286 an die städtische Entwässerungs- und Kläranlage erforderte eine weitere dringende Behandlung der Bauleitplanung. Der Bebauungsplanentwurf wird deshalb aufgrund der Gegebenheiten und unter Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen neu überarbeitet.

Bild 1:
Einmündung der Alt-
hausstraße in die
Jahnstraße



Bild 2:
Einmündung der
Engen Gasse in
die Seehofstraße

Bild 3:
Fußgängersteg über
den Marbach



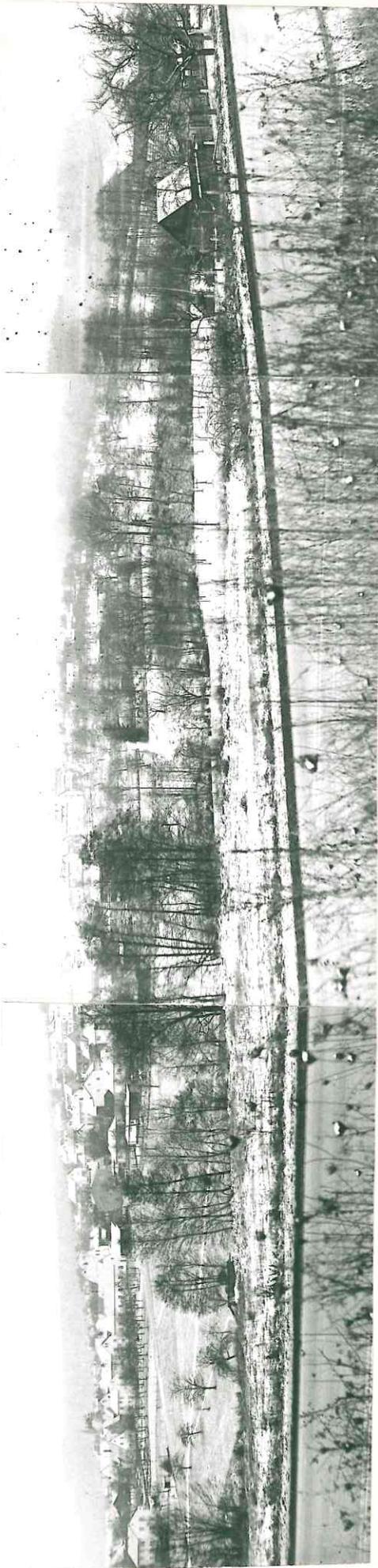


Bild 5: Gesamtansicht aus Nordost

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbe-
reiches ist bereits durch die Althausstraße, die
Talstraße sowie die Enge Gasse erschlossen. Die
Straßen münden in die Jahnstraße bzw. die Seehof-
straße. Die bestehenden Einmündungen der Althaus-
straße in die Jahnstraße (Bild 1) als auch der
Engen Gasse in die Seehofstraße (Bild 2) sind
sehr ungünstig und in diesem Zustand nicht aus-
baufähig. Die Jahnstraße selbst ist ab der Ein-
mündung der Gartenstraße in Richtung nach Westen
als Einbahnstraße festgelegt.

Das Gesamtgelände ist vom Marbach zur Seehofstraße
mäßig steigend (Bild 4). Etwa 50 m oberhalb der
Schichtlinie 245 befindet sich ein einfacher Fuß-
gängersteg aus Holz (Bild 3) über den Marbach.
Der dort in nordsüdlicher Richtung fließende Fuß-
gängerverkehr soll aufrecht erhalten bleiben.

2. Planungsumfang:

Nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt wurde das zu-
nächst vom Gemeinderat Garitz festgelegte Planungs-
gebiet im wesentlichen doch nur auf die Neubauge-
biete beschränkt, d.h. daß ein Bereich von etwa
30 - 70 m nördlich der Jahnstraße nur für die zu
schaffenden Verbindungsstraßen in den Geltungsbe-
reich einbezogen wird. Das nunmehr in den Geltungs-
bereich einbezogene Baugebiet hat eine Größe von
insgesamt etwa 7,44 ha.

Hierin sind enthalten:

etwa 4,00 ha allgemeines Wohngebiet
etwa 0,13 ha Dorfgebiet MD 1
etwa 1,00 ha abgestuftes Dorfgebiet MD 2
etwa 0,06 ha private Grünfläche
etwa 0,60 ha öffentliche Grünfläche
etwa 1,52 ha öffentliche Verkehrsfläche
etwa 0,11 ha privat Verkehrsfläche
etwa 0,02 ha öffentliche Bedarfsfläche

7,44

Durch die Bauabsichten der Grundstückseigentümer ist eine gemischte Bebauung vorgesehen. Die Anschlußgebiete an das Dorfgebiet sowie die Seehofstraße sehen vorwiegend Einzelhausbebauung in zwei Geschossen vor. Das Kerngebiet, das im wesentlichen der Bauträgergesellschaft gehört weist hingegen eine Reihenhausbauung in zwei Geschossen auf.

Die ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung sieht neben den innerhalb der Baugrenzen bereits bestehenden Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten und den abgestuften Mischgebieten noch etwa 28 neue Bauplatzmöglichkeiten vor. Die Kernbebauung sieht insgesamt 40 Reihenhäuser vor. Insgesamt ergeben sich nachfolgende Daten und Wohndichten:

Wohnungseinheiten Einzelhausbebauung:	etwa 55
Wohnungseinheiten Reihenhäuser:	etwa 40
Bestehende Wohnungseinheiten:	etwa 55

Insgesamt	etwa 150
-----------	----------

Netto-Wohnbauland	etwa	5,13ha
Brutto-Wohnbauland	etwa	7,44ha
Netto-Wohnbaudichte	etwa	29 WE/ha
Brutto-Wohnbaudichte	etwa	20 WE/ha

Bei der Einzelhausbebauung sind entsprechende Garagen oder Stellplätze in den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Bei der Reihenhausbauung wurden soweit auf den einzelnen Grundstücken keine Garagen oder Stellplätze errichtet werden können

eigene Garagen ausgewiesen. Einige erforderliche Zuwege zu den Garagen und Verbindungen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen werden als private Verkehrsfläche festgelegt.

Die entlang des Marbaches im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen sind teils als öffentliche, teils als private Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Entlang dieser Grünfläche verläuft ein öffentlicher Weg, der einerseits als Spazierweg andererseits aber auch als Zuweg zum Marbach dienen soll.

3. Öffentliche Bedarfsflächen:

Außer einer Trafostation wurden ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Grünzone am Marbach vorgesehen. Weitere private Spielplätze können bei Bedarf in den privaten Grünflächen erstellt werden. Der nächste größere gemeindliche Spielplatz ist ca. 500 m entfernt.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Umlegung des Baulandes ist erforderlich und wird vom Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt beschlossen.

5. Art der baulichen Nutzung:

5.1 Allgemeine Wohngebiete:

Der überweiegende Teil des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Bau-

nutzungsverordnung ausgewiesen. Eine dort noch befindliche Werkstatt eines Schreiners wird nicht mehr vollgewerblich genutzt.

5.2 Dorfgebiet:

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an der Jahnstraße wird ein nicht abgestuftes Dorfgebiet (MD 1) nach § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

5.3 Abgestuftes Dorfgebiet:

Als Übergang vom unbeschränkten Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet wird ein abgestuftes Dorfgebiet (MD 2) nach § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen in dem die Errichtung oder der Betrieb von Großvieh-, Schweinemast- und Schweinezuchtställen sowie Siloanlagen und Tankstellen nicht zulässig ist.

6. Erschließung:

6.1 Straßenbau:

Die Haupterschließung des Baugebietes wird durch die Seehofstraße erfolgen. Von da aus wird das Baugebiet durch Anliegerstraßen erschlossen die eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und nach Maßgabe der Möglichkeit ein- oder zweiseitige Gehwege von 1,5 m Breite erhalten. Für den ruhenden Verkehr werden einzelne Parkbuchten in Senkrechtaufstellung angeordnet. Bei einer Parkbreite von 2,5 m beträgt die Tiefe der Parkbuchten 7 m ab Fahrbahnrand so daß unter Einschluß der halben

Fahrbahn ein Manövrierstreifen von etwa 5 m bei einer eigentlichen Parkbuchttiefe von 5 m verbleibt (Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs RAR).

Die einzelnen Fußwege und Verbindungswege innerhalb der Reihenhausbebauung haben eine Breite von 3,0 m.

Für die Durchführung des vorgesehenen Straßennetzes insbesondere in den Anschlußpunkten an die Jahnstraße sowie im Dorfgebiet werden Abbruchmaßnahmen bestehender Wohn- und Nebengebäude erforderlich werden, sofern man einigermaßen vernünftige Einmündungen in die angrenzenden Straßen schaffen will. Dies betrifft insbesondere die Einmündung der Althausstraße in die Jahnstraße (Bild 1) also auch der Engen Gasse in die Seehofstraße (Bild 2). Ebenfalls sind für die Schaffung der etwa 80 m westlich der Althausstraße in die Jahnstraße einmündende Straße noch geringfügige zusätzliche Abbrucharbeiten notwendig. Im Osten des Baugebietes wird eine Anliegerstraße so angelegt, daß ein späterer Übergang über den Marbach zum Anschluß an das östlich des Marbaches liegende Baugebiet erreicht werden kann.

Eine Straßenplanung ist vorerst nicht aufgestellt. Die maximalen Steigungsverhältnisse dürften aufgrund der Schichtenlinien bei etwa 10 % liegen.

Sichtdreiecke wurden an den Kreuzungspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Teil: Erschließung (RAST-E), Ausgabe 1971, festgelegt. Bei Einmündung in übergeordnete Straßen wurden die sich für die Anfahrtsichtweiten ergebenden Dreiecke bestimmt. Die Schenkellängen wurden aus einer Geschwin-

digkeit von 40 km/h für OKW ermittelt. Auf eine Darstellung der Annäherungssichtweiten wurde wegen der nicht unterzubringenden langen Schenkel verzichtet. Bei gleichrangigen Knotenpunkten wurden Haltesichtdreiecke aus dem Vorfahrtsgebot "rechts vor links" aus einer Geschwindigkeit von 30 km/h gebildet. Anfahrsichtdreiecke wurden an diesen Knotenpunkten nur dargestellt, wenn Flächen die Haltesichtdreiecke in privaten Grundflächen überschritten haben.

An der Einmündung der Talstraße in die Seehofstraße kann die Anfahrsichtweite nach links wegen des bestehenden Gebäudes nicht ordnungsgemäß gesichert werden. Die Baugrenze wurde deshalb zurückgerückt. Um an dieser Stelle jedoch vorerst notwendigen Abbruch zu vermeiden, kann die Talstraße bei Unzulänglichkeit als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

6.2 Kanalisation:

Der Stadtteil Garitz ist im Mischsystem entwässert und an die städtische Kläranlage angeschlossen. Das Baugebiet "Althaus" wird in gleicher Weise mit der Ortskanalisation verbunden.

6.3 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Stadtteiles Garitz erfolgt durch die städtischen Wasserwerke. Die Versorgung ist höhen- und mengenmäßig gesichert.

Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone 2.

6.4 Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Stadtteiles Garitz erfolgt gleichfalls durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Obwohl sich an der Seehofstraße eine Trafostation befindet, wurde die Möglichkeit der Anordnung einer weiteren Trafostation an der Haupterschließungsstraße des Baugebietes vorgesehen. Die Stromzuleitung erfolgt verkabelt.

6.5 Abbruchmaßnahmen:

Die für den Anschluß an die vorhandenen Verkehrswege sowie die Erstellung der Erschließungsstraßen notwendigen Abbruchmaßnahmen und Entschädigungen können nur zum Zeitpunkt der Durchführung in ihren Kosten abgeschätzt werden und sind deshalb vorerst nicht beinhaltet.

7. Immissionsschutz:

Für die vorbeiführende Bundesstraße 286 wurden im Auftrag der Bauunternehmung A. Pfister, Seßlach/Ofr., durch das Materialprüfungsamt der Landesgewerbeanstalt Bayern in Nürnberg Verkehrsgäruschkmessungen an zwei Meßstellen im Baugebiet durchgeführt. Der Meßbericht vom 24. Juni 75 ermittelte Verkehrsgärusche zur Tagzeit mit einem Mittelungspegel L_{eq} von 47 und 46 dB (A) und zur Nachtzeit mit einem Mittelungspegel L_{eq} von 39 und 38 dB (A). Für die zu erwartende Verkehrszunahme bis zum Jahre 2000 kann mit einer

Erhöhung der gemessenen Werte bis um etwa 3 dB (A) gerechnet werden. Da die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 zulässigen äquivalenten Dauerschallpegel bei Nacht geringfügig überschritten werden können ist bei Bauanträgen der Nachweis des Schallschutzes für Fenster, Türen, Außenwände und der notwendigen Lüftungseinrichtungen zu erbringen.

Der an der Jahnstraße bestehende landwirtschaftliche Betrieb des Rudolf Reinelt hat nach der letzten Viehzählung 35 Schweine und 9 Stück Großvieh. Durch die Ausweisung des abgestuften Dorfgebietes (MD 2) wird ein Schutzbereich von etwa 50 m bis zum allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

8. Überschlägige Kosten der Erschließung:

Die Erschließungskosten werden überschlägig geschätzt mit:

8.1	Straßenbau etwa	450.000,-- DM
8.2	Kanalisation etwa	200.000,-- DM
8.3	Wasserversorgung etwa	100.000,-- DM
8.4	Energieversorgung und Straßenbeleuchtung etwa	100.000,-- DM
8.5	Abbruch und Entschädigungen	nicht erfaßt
8.6	Ankauf von Grundstücken für öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung	100.000,-- DM
	insgesamt etwa (ohne 8.5)	950.000,-- DM
		=====

In den Erschließungskosten sind nur die innerhalb des Geltungsbereiches noch anfallenden öffentlichen Baumaßnahmen enthalten. Die Stadt Bad Kissingen übernimmt hiervon ein Zehntel der Kosten.

Anerkannt:

Bad Kissingen, den

.....

Aufgestellt:

Bad Kissingen, den 19.1.1973/ 035 785 Nie/Mü
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/*4031

überarbeitet am 10.12.1975
und im Juli 1976

INGENIEURBÜRO BENEDIKT
BERATENDE INGENIEURE



BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL GARITZ

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

"ALTHAUS"

E R G Ä N Z U N G

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 6.4. bis 6.5.1976 machte der in diesem Gebiet ansässige Landwirt geltend, daß sein landwirtschaftlicher Betrieb durch die vorgesehene Planung gefährdet wird. Das Amt für Landwirtschaft wies darauf hin, daß es sich um den einzigen Vollerwerbslandwirt im Stadtteil handelt und in Anbetracht der Betriebsgröße ein entsprechender Hofumgriff für den Landwirt wichtiger, als zusätzliche Bauplätze seien.

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander kam der Stadtrat zu dem Ergebnis, die Verbindungsstraße zwischen Enge Gasse und Althausstraße herauszunehmen. Außerdem wurde südlich der Althausstraße auf das vorgesehene WA-Gebiet verzichtet und als Pufferzone zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem nördlich der Althausstraße gelegenen WA-Gebiet ein MD 2-Gebiet vorgesehen.

Anerkannt:

Bad Kissingen, den6.12.1976.....



.....Stadt Bad Kissingen.....

Dr. Weiß
(Dr. Weiß)

Oberbürgermeister

Aufgestellt:

Bad Kissingen, am 12.8.1976/ 035 785 Nie/Mü
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/*4021

INGENIEURBÜRO
NIEMETZ-HOSSFELD-FISCHER
BERATENDE INGENIEURE
[Signature]