

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

**"UNTERE GÄRTEN -
LINSENRAIN -
HOLZGRABEN"**

STADTTEIL KLEINBRACH

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.94 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben" der Gemarkung Kleinbrach 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Gärten-Linsenrain-Holzgraben", Gemarkung Kleinbrach wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 - 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen dieser Anhörungen ging folgender Einwand ein:

Landratsamt Bad Kissingen, Kindertagenaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, daß der zweigruppige Kindergarten in Hausen schon jetzt voll belegt ist. Es wird gebeten, dies bei den weiteren Planungen für diese Stadtteile zu berücksichtigen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.1994 die Einwände wie folgt zu behandeln:

Der Hinweis des Landratsamtes, Kindertagenaufsichtsbehörde wird bei den künftigen Planungen der Stadt Bad Kissingen berücksichtigt.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.12.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben", Gem. Kleinbrach als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995
Aufgestellt: Stadtbauamt



Russ
Techn.-Amtsrat

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.11.1974 gemäß § 10 BBauG die Bebauungsplanänderung und Ergänzung als Satzung beschlossen.

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan wurde vom 6.12.1974 bis 6.1.1975 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Änderung und Ergänzung ist am 6.12.1974 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung und Ergänzung ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Bad Kissingen, den 18.12.1974

Stadt Bad Kissingen



Dr. Weiß
(Dr. Weiß)

Oberbürgermeister

Kaiser

**EINE BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
LIEGT NICHT VOR**

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

=====

STADTTEIL KLEINBRACH

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

=====

"UNTERE GÄRTEN - LINSENRAIN - HOLZGRABEN"

=====

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

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat die Änderung des Bebauungsplan " Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben " beschlossen.

Das Baugebiet " Untere Gärten - Linsenrain - Holzgraben " liegt unmittelbar nordöstlich des Ortskernes von Kleinbrach.

Das Baugebiet wird begrenzt, im Nordwesten durch Teilstücke der Grundstücke Fl.Nr. 917 und 869, im Norden durch südliche Grenze der Fl.Nr. 864, im Osten und Südosten durch die ST 2292 und durch die Grundstücke Fl.Nr. 18, 24 und 23 sowie im Südosten durch die Andreasstraße und die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 941.

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

Im westlichen Teil des Baugebietes ist das Gelände von Nordwest nach Südost fallend, im unteren Bereich ist es flach auslaufend. Im östlichen Teil fällt es von Norden nach Süden.

Für alle neuzubildenden Grundstücke wurden Vorschläge für die Grundstücksteilung eingezeichnet.

Südöstlich der Straße "A" wurde ein ca. 1.100 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

An der südöstlichen Grenze des Baugebiet, zur ST 2295 hin, wurde eine Fläche für Aufschüttungen eingeplant.

Hier ist ein Lärmschutzwall vorgesehen.

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. 3,95 ha

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke: ca. 900 qm.

Anzahl der Bauplätze:

besteh. Anwesen	3 Stck.
geplante Neubauten	32 Stck.
<hr/>	
Grundstücke gesamt	35 Stck.

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

Anzahl der Wohnungen:

besteh. Wohnungen	4 Stck.
gepl. Einfamilienhäuser	18 Stck.
gepl. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	14 x 1,5 21 Stck.
<hr/>	
Wohnungen gesamt	43 Stck.

Zu erwartende Einwohnerzahl:

43 Wohnungen x 3,0 Einw./Wohn. = ca. 129 Einwohner

Gesamtfläche	3,95 ha = 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	3,27 ha = 82,8 %
Grünfläche und Spielplatz	0,11 ha = 2,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,57 ha = 14,4 %
<hr/>	
Somit reines Bauland	3,27 ha = 82,8 %
<hr/>	

Wohndichte netto : 129 E : 3,27 ha = ca. 39 E/ha

Wohndichte brutto : 129 E : 3,95 ha = ca. 33 E/ha

3.) Grünflächen und Bepflanzung

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

Ein ca. 1.100 qm großer Kinderspieplatz wurde unterhalb der Einmündung der Straße "B" in die Straße "A" eingeplant.

Der Lärmschutzwall ist mit dichtem Laubgehölz zu bepflanzen und so hoch auszubilden, daß die Wohngeschosse, vom Straßenniveau ausgesehen, abgedeckt sind.

Die Aufschüttungsfläche ist ohne harte Konturen an das gewachsene Gelände anzupassen; Böschungsneigungen max 1:3.

4.) Erschließungsanlagen

4.1 Ausbau der Wohnstraßen

Die Straße "A" mündet im südwestlichen Teil des Baugebietes in die Andreasstraße ein.

Die Straße "A" die das gesamte Baugebiet durchzieht, wurde mit 7,0 m Breite und beidseitig Gehsteig 1,50 m eingeplant, sie endet im westlichen Teil als Sackgasse.

Als Querverbindung ist die Straße "B" gedacht mit einer Breite von 5,0 m und einseitig 1,50 m Gehsteig. Die Straße "B" ist als Einbahnstraße vorgesehen.

Im nördlichen Teil wurde ein 4,50 m breiter Weg, auf die Trasse der vorh. Wasserleitung eingeplant, der als Zufahrt zum Hochbehälter dient.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Wassermenge und Wasserdruck ist ausreichend.

Für die vom Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt geforderte Ringleitung wurde im westl. Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem, im Anschluß an die vorhandenen Rohrleitungen.

Eine eigene Kläranlage ist vorhanden, und seit ca. 5 Jahren in Betrieb.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch das Überlandwerk von Unterfranken.

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

Die voraussichtlichen Erschließungskosten ergeben sich auf Grund überschlägiger Kostenermittlung wie folgt:

1.) Straßenbau mit Gehwegen	DM 300.000,-
2.) Wasserversorgung	DM 70.000,-
3.) Abwasserbeseitigung	DM 160.000,-
4.) Energieversorgung mit Strom und Beleuchtung	DM 40.000,-
<hr/>	
Voraussichtliche Gesamtbaukosten	DM 570.000,-
=====	

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt.

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

6.) B o d e n o r d n e n d e M a ß n a h m e n

Eine Baulandumlegung für die noch nicht gebildeten Grundstücke ist vorgesehen.

7.) S c h l u ß b e m e r k u n g

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt, hierbei wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

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 Naturschutz- u. Immissionsschutzbehörde

Es fordert:

- a.) Die Dacheindeckung der Wohngebäude soll mit roten Ziegeln vorgenommen werden.
- b.) Der Kinderspielplatz ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen
- c.) Pro 200 qm Gartenfläche ist ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- d.) Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist ein zweireihiger Heckenstreifen anzulegen.
- e.) Die Aufschüttungsfläche ist ohne harte Konturen an das gewachsene Gelände anzupassen; Böschungsneigungen max. 1:3
- f.) Im Südwesten des Baugebietes ist im Anschlußbereich zum Altort ein mindestens zwei Bauplätze tiefer Streifen des Neubaugebietes als abgestuftes Dorfgebiet auszuweisen.
- g.) Der Lärmschutzwall ist mit dichtem Laubgehölzen zu bepflanzen und so hoch auszubilden, daß die Wohngeschosse, vom Straßenniveau aus gesehen, abgedeckt sind.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Die Versorgungsleitung in der Erschließungsstraße sollte als Ringleitung ausgebaut werden.

Amt für Landwirtschaft und Bayer. Bauernverband

Das Amt für Landwirtschaft regt an, einen 4 m breiten Wirtschaftsweg als Abgrenzung des Baugebietes zu den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen anzulegen.

Staatl. Forstamt Bad Kissingen

Das Staatl. Forstamt fordert von den rückwärtigen Baugrenzen bis zum Waldrand im nordöstlichen Bereich des Baugebietes einen Abstand von 12 m.

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Die Bezirksfinanzdirektion regt an, einen Hinweis auf die Heilquellenschutzzone II mit aufzunehmen. Weiter wird angeregt, einen kombinierten Geh- und Radweg parallel zur ST 2292 einzuplanen.

Der Stadtrat hat folgendes beschlossen:

Landratsamt - Untere Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde

Den Forderungen vom Standpunkt des Naturschutzes kann im wesentlichen stattgegeben werden. Was die Forderung der Dacheindeckung mit roten Ziegeln betrifft, wird sie als zu weit gehend zurückgewiesen.

Die vom Standpunkt des Immissionsschutzes erhobene Forderung, im südwestlichen Bereich des Baugebietes einen mindestens zwei Bauplätze tiefen Streifen als abgestuftes Dorfgebiet auszuweisen, muß zurückgewiesen werden, da im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes eine solche Ausweisung nicht möglich ist. Der Forderung, den Lärmschutzwall mit dichten Laubgehölzen zu bepflanzen, kann stattgegeben werden.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Den Anregungen des Wasserwirtschaftsamt wird Rechnung getragen

Amt für Landwirtschaft und Bayer. Bauernverband

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden; weil die bereits vorhandenen Wirtschaftswege ausreichen, um die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Schwierigkeiten zu erreichen.

Staatl. Forstamt Bad Kissingen

Der Anregung des Staatl. Forstamtes wird Rechnung getragen

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Der Hinweis Heilquellenschutzzone II wird mit aufgenommen.
Die Anregung einen kombinierten Geh- und Radweg einzuplanen,
kann nicht gefolgt werden, weil der Radwanderweg zweck-
mäßigerweise nicht nordwestlich der ST 2292, sondern süd-
östlich davon angelegt werden sollte, nachdem von seiten
der Stadt bereits ein Planungsentwurf erarbeitet wurde.

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

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung vom 22.12.1981 bis
21.01.1982 wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

10.) Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.04.1982 den Bebauungs-
plan in der Fassung vom November 1981 gemäß § 10 BBauG als Sat-
zung beschlossen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, im September 1980
Geändert : Bad Kissingen, im Oktober 1981
Geändert : Bad Kissingen, im November 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