

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"2. BAUZEILE KISSINGER STRASSE"

Gemarkung Reiterswiesen

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 14.12.1998

GEÄNDERT: 13.04.1999

GEÄNDERT: 13.10.1999

1. Allgemeines, Rechtsgrundlagen

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 14.12.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für die „2. Bauzeile Kissinger Straße“, Gemarkung Reiterswiesen, beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

Die landschaftspflegerischen Belange werden angesprochen und für Grünflächen Pflanzgebote vorgegeben. Aufgrund der Integration der Grünordnung in den Bebauungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen volle Rechtskraft.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Südosten der Stadt Bad Kissingen, im Stadtteil Reiterswiesen. Der Bebauungsplan wird im Nordwesten durch den Fußweg Flurnummer 114, im Nordosten durch die Kissinger Straße, im Süden durch die Arnshäuser Straße und im Südwesten von der Sankt-Laurentius-Straße begrenzt. Ausgenommen ist der Teil nordöstlich der Sankt-Laurentius-Straße, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schindgraben“ liegt. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 9.700 m².

Die Fläche des Bebauungsplanes „2. Bauzeile Kissinger Straße“ liegt im Dorfkernbereich des Stadtteiles Reiterswiesen. Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücksteile liegen als 2. Bauzeile hinter der gewachsenen Bebauung. In diesem Bereich sind derzeit Scheunen vorhanden, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr sinnvoll genutzt werden können. Sie sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Zum Zweck der Neuordnung werden deshalb Baugrenzen festgelegt.

Auf den Grundstücken ist zum Teil Rasenfläche oder Nutzgarten vorhanden. Das Gelände ist relativ eben und bewegt sich zwischen 250 - 260 m üNN.

3. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Auf eine Festsetzung der GFZ und GRZ wird verzichtet. Aufgrund der Festlegung der Baugrenzen ist die Bruttobaufläche auf den Grundstücken definiert. Mit der Angabe der Wandhöhe und Vorgabe der Dachneigung ist die Geschoßhöhe der Gebäude eindeutig. Garagen und Nebenanlagen sind in der zweiten Bauzeile nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit sich die neuen Gebäude an der Höhenentwicklung der ersten Bauzeile orientieren wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung der 1. Bauzeile richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Anzahl der Bauplätze beträgt 12 Stück. Es sollen Hausgruppen gebaut werden. Im Einzelfall kann jedoch ein Grenzabstand von 3 m zugelassen werden.

Die zu erwartende Einwohnerzahl ist bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude à 3 Personenhaushalten mit 72 Einwohnern anzusetzen.

4. Erschließungsanlagen

Die Erschließung der Gebäude in der zweiten Bauzeile erfolgt über die Grundstücke der ersten Bauzeile der Kissinger, Arnshäuser und St.-Laurentius-Straße und muß privatrechtlich gesichert werden.

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Grünordnung

5.1 Zielaussagen des Landschaftsplanes zur Grünordnung

Bei der Grünordnung sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Erhaltung und Integration vorhandener Biotopstrukturen
- Ausreichende standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Schutz des belebten Bodens und des Wasserhaushaltes unter anderem durch geringstmögliche Versiegelung bei Erschließung

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Sulzthaler Höhen, einem Teil der Haupteinheit Wern - Lauer - Platten. Die zu erwartende Bodenart in diesem Bereich ist Muschelkalk. Die Geländehöhe beträgt etwa 250m über dem Meeresspiegel.

Die klimatischen Verhältnisse sind gemäßigt kontinental und werden der trocken - warmen Klimazone zugeordnet. Die Niederschlagsmengen liegen bei 650 - 700 mm im Jahr. Die langjährige durchschnittliche Jahrestemperatur von Bad Kissingen liegt bei 8,6°C.

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Platterbsen - Buchenwald (Lathyro - Fagetum typicum) und der Perlgras - Buchenwald (Melico - Fagetum).

Die Artenzusammensetzung der potentiell natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für die Artenauswahl künftiger Neupflanzungen im Plangebiet (vgl. Gehölzartenliste im Anhang).

5.3. Grünordnerische Maßnahmen

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser, wie z. B. Dachflächenwasser, versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Geländeabgrabungen über 1m sind unzulässig.

Der Bebauungsplan hat keinen erneuten Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche, die schon heute bebaut ist. Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird lediglich die Neuordnung der Grundstücke in diesem Bereich gefördert, so daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist demnach ein Ausgleich überflüssig.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Baugebietes im Sinne des Landschaftsplanes soll für je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm auf stark wüchsiger Unterlage gepflanzt werden und bei Abgängigkeit gleichwertig ersetzt werden. Es können auch heimische, standortgerechte Laubbäume verwendet werden. Erhaltene Obstbäume werden angerechnet.

Heimische, standortgerechte Gehölzarten, vgl. Gehölzartenliste im Anhang:

6. Ergebnis der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „2. Bauzeile Kissinger Straße“, Gemarkung Reiterswiesen, hat in der Zeit vom 15.02. bis 15.03.1999 die vorgezogene Bürgerbeteiligung stattgefunden. In diesem Zusammenhang sind folgende Einwände eingegangen:

1. Herr Günter Kiesel, Kissinger Straße 58, bittet mit Schreiben vom 04.03.1999 darum, daß die Baugrenzen zwischen Flurnummer 107 und Flurnummer 108/2 geschlossen werden, so daß die Abstandsfläche entfällt. Er führt an, daß die jetzige Bebauung schon Wohnhauscharakter hat und das Grundstück in diesen Bereich unterkellert ist.

2. Frau Gertrud und Herr Withold Lerch, Karl-Renniger-Straße 5, bittet mit Schreiben vom 10.03.1999 darum, daß die Baugrenzen zwischen Flurnummer 108/2 und Flurnummer 107 geschlossen werden, so daß die Abstandsfläche entfällt. Familie Lerch fügt zur Begründung verschiedene Argumente an.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 13.04.1999 die Einwände wie folgt behandelt:

zu 1 und 2:

Die Baugrenzen, die zur Zeit eine Abstandsfläche zwischen Flurnummer 107 und 108/2 vorsehen, treffen die Eigentümer der Grundstücke Flurnummer 107 und 108/2 in überdurchschnittlicher Härte. Die Eigentümer müßten die vorhandene Bebauung in diesem Bereich entfernen. Dies kann ihnen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden. Den Einwänden wird stattgegeben. Die Baugrenzen werden entsprechend geändert.

7. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, wurde den Trägern öffentlicher Belange vom 16.08.1999 bis zum 15.09.1999 zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Der Bayerische Bauernverband merkt an, daß in der Nähe des Baugebietes in einem Abstand von etwa 45 Metern ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb auf dem Grundstück mit der Flurnummer 95 vorhanden ist. Neben der Bewirtschaftung von Ackerland beschäftigt sich der Landwirt ebenso mit der Viehhaltung von Rindern und Schweinen. Aufgrund dieser Nutzungsarten ist zum einen mit Geruchsbeeinträchtigung, Geräuschimmissionen und Staubimmissionen zu rechnen. Die zukünftige Wohnbevölkerung sollte bei der Aufstellung des Bauleitplanes darauf hingewiesen werden, daß mit Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes zu rechnen ist, und diese zu tolerieren sind.
2. Der Stadtheimatspfleger merkt an, daß man das Dorfbild nicht gewaltsam verändern sollte. Ortsbildverträglicher wäre ein Umbau oder Ausbau der vorhandenen Scheunen, damit würde der ursprünglichen Qualität des Ortsbildes eher entsprochen.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange hat der Bauausschuß in seiner Sitzung vom 05.10.1999 die Einwände und Anregungen wie folgt behandelt:

zu 1:

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Typische Nutzungsformen in Dorfgebieten sind auch landwirtschaftliche Betriebe. Damit wird in genügendem Maße darauf hingewiesen, daß hier mit gewissen Geruchs-, Staub- und Lärm-belästigungen zu rechnen ist. Der Einwand wird zurückgewiesen.

zu 2:

Die Baugrenzen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, orientieren sich im wesentlichen am Bestand der alten Scheunen. Die Erhaltung ist möglich. Allerdings soll auch eine Umstrukturierung auf den einzelnen Parzellen möglich sein. Im übrigen wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt, da durch bereits erfolgte Bebauung an dieser Stelle ein Ortsrand nicht mehr vorhanden ist.

8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 30.08.1999 bis zum 30.09.1999 öffentlich aus. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist folgende Anregung eingegangen:

1. Herr Erhard Renninger legt einen Einwand vor, der dem des Bayerischen Bauernverbandes inhaltsgleich ist.

Zusätzlich merkt Herr Renninger an, daß die Zufahrt zu seinem Grundstück nicht durch parkende Autos behindert werden soll.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange hat der Bauausschuß in seiner Sitzung vom 05.10.1999 die Einwände und Anregungen wie folgt behandelt:

zu 1:

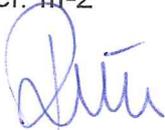
Der Einwand wird wie der des Bayerischen Bauernverbandes behandelt und zurückgewiesen.

Im Bebauungsplan wird der Verkehrsraum nicht verändert. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Deshalb wird der Einwand bezüglich von den Verkehr behindernden parkenden Autos ebenfalls zurückgewiesen.

9. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.10.1999 den Bebauungsplan „2. Bauzeile Kissinger Straße“, Gemarkung Reiterswiesen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, 13.10.1999
Ref. III-2



R u s s
Techn.-Oberamtsrat

Anhang

Gehölzartenliste der heimischen, standortgerechten Gehölzarten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstgehölze

Mostäpfel: 'Bohnapfel', 'Grahams Jubiläum', 'Kaiser Wilhelm', Wiltshire
Tafeläpfel: 'Boskoop', Gewürzluiken, 'Goldparmäne', 'Schöner von Nordhausen'

Mostbirnen: 'Feuchtwanger Winterbirne', 'Schweizer Wasserbirne'
Tafelbirnen: 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pastorenbirne'

Zwetschgen: 'Auerbacher', 'Bühler', 'Hauszwetschge', 'Mirabelle von Nancy'

Sauerkirschen: 'Diemitzer Amarelle', 'Koröser Süßweichsel'

Süßkirschen: 'Burlat', 'Große Schwarze Knorpel', 'Sam', 'Star', 'Schneiders'

Haselnuß: 'Frühe von Nottingham', 'Halle'sche Riesen'