

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERER WEG" STADTTEIL WINKELS

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

**AUFGESTELLT: 18.05.1994
GEÄNDERT : 04.02.1997
08.04.1997
07.07.1997
22.10.1997
17.03.1998
25.05.1998**

1. Allgemeines, Rechtsgrundlagen

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Oberer Weg“, Gemarkung Winkels, beschlossen.

Das Gebiet liegt in einer Ortsrandlage direkt angrenzend an Friedhof, Kirche und Spielplatz. In den letzten Jahren wurden hier bereits zwei Bauanträge im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigt.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Stand 10. Änderung ist das Gebiet als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen. In die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Verfahren. Dem entsprechend wird das Gebiet im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um die Bebaubarkeit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen zu gewährleisten ist zu der bestehenden Erschließung „Oberer Weg“ und „Holzweg“ eine zusätzliche Erschließung der zweiten Bauzeile Richtung Süden notwendig.

Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie der Vermessung, der Erschließung und der Überbauung des Gebiets.

Durch die Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen volle Rechtskraft.

Im Grünordnungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange angesprochen und festgelegt. Ebenso werden für die ausgewiesenen Grünbereiche detaillierte Pflanzgebote vorgegeben.

2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteiles Winkels in Ortsrandlage und erstreckt sich südlich der Katholischen Kirche zwischen den Straßen „Holzweg“ und „An der Winterleite“.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 130 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite von ca. 50 - 100 m.

Der Südrand hat eine Höhenlage von ca. 263 m ü NN. Das Gelände ist im gesamten Baugebiet mit einem Gefälle von ca. 12 % von Süden nach Norden geneigt. Die nördliche Grenze liegt auf ca. 243 m ü NN.

Drei Grundstücke sind bereits bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenzen der Grundstücke Fl.-Nr. 106 und 106/1 und die West- und Nordgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 109.
- im Osten durch die Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1288/2, 1291/2 und 1431.
- im Süden verläuft die Begrenzung ca. 48 m südlich der Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 105/1, und deren Verlängerung bis zur Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 84. Eine Anbindung an die Winterleite ist an der südwestlichen Begrenzung in den Umgriff eingeschlossen.
- im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 84, 84/6, 84/4, 30 und 31.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 11.735 m². Für alle neu zu bildenden Grundstücke werden Vorschläge für die Grundstücksteilung dargestellt.

Gemäß nachfolgendem Bestandsplan (Anhang I) lassen sich die Flächen folgendermaßen zusammenfassen.

Nummer	Flächenart	ca. Größe in m ²	ca. %-Anteil
1.	Verkehrsfläche	927	7,9
2.	Gebäudebestand mit versiegelter Fläche	873	7,4
3.	Gartenland	2.741	23,4
4.	landwirtschaftlich genutzte Flächen	5.500	46,9
5.	Streuobst	984	8,4
6.	Hohlweg	710	6,0
	Summe im Plangebiet	11.735	100

3. Geplante bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als Nutzung ist hier in Dorfrandlage auch in Anlehnung an die bereits bestehende Struktur vorwiegend Wohnbebauung geplant. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der Hanglage und der bestehenden Geschossigkeit im näheren Umfeld sind im Bebauungsplan als maximal zulässige Bebauung eineinhalbgeschossige Gebäude mit Satteldach festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit nicht überschritten. Aufgrund der Dorfrandlage ist eine eher lockere Bebauung erwünscht.

Für die Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke beträgt 760 m².

Anzahl der Bauplätze:

bestehende Anwesen:	3 Stück
geplante Neubauten:	8 Stück

Grundstücke gesamt:	11 Stück
---------------------	----------

Wohndichte: Die im Geltungsbereich bestehenden Häuser wurden in die Berechnung mit einbezogen.

Anzahl der Wohnungen:

vorhandene Wohnhäuser		4	WE
geplante eineinhalbgeschossige Wohnhäuser	8 x 1,5	12	WE

Wohnungen gesamt		16	WE
------------------	--	----	----

zu erwartende Einwohnerzahl:

16 WE x 3,00 EW/WE = ca. 48 EW

Gesamtfläche:	1,174 ha	100 %
Wohnfläche	0,836	71,2 %
öffentliche Verkehrs- fläche und Grünfläche	0,338	28,8 %
Wohndichte netto:	48 EW/0,836 ha	= ca. 57 EW/ha
Wohndichte brutto:	48 EW/1,174 ha	= ca. 41 EW/ha

4. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

5. Erschließungsanlagen

5.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über den bestehenden Holzweg und Oberen Weg erschlossen. Zusätzlich ist zur Erschließung der südlich gelegenen zweiten Bauzeile eine Stichstraße mit Wendehammer geplant.

Der Holzweg ist in seiner derzeitigen Breite von ca. 6 m für den Verkehr ausreichend ausgebaut. Beidseitig wird ein 1,5 m breiter Gehweg ergänzt, der bereits jetzt teilweise vorhanden ist. Der östliche Fußweg ist derzeit in Teilbereichen ausgebaut, der westliche Gehweg ist nur durch eine Markierung von der Fahrbahn abgetrennt. Im Rahmen der Erschließung wird der Gehweg beidseitig ausgebaut.

Aufgrund des schlechten Zustands muß im Holzweg der gesamte Straßenaufbau ausgewechselt werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 108 befindet sich eine Madonna, die allerdings nicht unter Denkmalschutz steht. Sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein Erhalt nicht möglich sein, so wird hierfür ein neuer Standort in der näheren Umgebung gesucht. Denkbar wäre eine Versetzung auf das gegenüberliegende städtische Grundstück Fl.-Nr. 1290.

Der Obere Weg wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 6,5 m zuzüglich versetzt angeordneten Park- und Pflanzstreifen mit einer Breite von ca. 2,00 m ausgebaut. Die Parkstände werden unversiegelt befestigt. Es werden 5 Stellplätze auf öffentlichem Grund errichtet. Im Oberen Weg entsteht fast ausschließlich Anliegerverkehr, der bei Einfahrt in die Straße durch den Ausbau des

verkehrsberuhigten Bereichs gebremst wird. Der Obere Weg befindet sich baulich in einem guten Zustand, so daß hier im Rahmen der Erschließungsmaßnahme nur die Erweiterung ausgebaut werden muß.

Die Stichstraße „A“ wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und endet in einem Wendehammer.

Die privaten Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken gesichert werden. Im Bebauungsplan werden hierfür Standorte für Garagen vorgegeben.

Die Erschließung der südlich des Umgriffs liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erfolgt über einen 3 m breiten Anwandweg mit Anschluß zur Winterleite und fußläufigem Anschluß an den Holzweg.

5.2 Abwasserbeseitigung

Im Holzweg ist nach der Gesamtplanung der Kanalisation der Stadt Bad Kissingen der bestehende Kanal DN 300 B durch einen Kanal DN 600 Stahlbeton zu ersetzen. Im Oberen Weg ist bereits ein Mischwasserkanal DN 300 Beton vorhanden. In der Planstraße „A“ ist ein neuer Kanal mit ca. 40 m Länge zu verlegen.

Aus höhentechnischer Sicht bestehen für die Abwasserbeseitigung keine Schwierigkeiten, da das Gelände von der Wendeplatte zum Oberen Weg hin abfällt.

Das aus dem südlich gelegenen Außeneinzugsgebiet zufließende Wasser wird über einen Graben der vorhandenen Kanalisation im Holzweg zugeführt.

5.3 Wasserversorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 im Oberen Weg erfolgen.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

6. Zielaussagen des Landschaftsplanes zur Grünordnung

Die Übergangsbereiche von den Siedlungen zur freien Landschaft stellen besonders empfindliche Zonen dar. Hier kann eine Ausweisung von Wohnbauflächen nur sehr behutsam unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsplanerischen Belange erfolgen.

Innerhalb der Grünordnung sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Erhalten und Integration vorhandener Biotopstrukturen.
- Ausreichende standortgerechte Durchgrünung innerhalb der Bauflächen.
- Einbindung der Bauflächen in die Landschaft durch Umpflanzung oder Anlage von Streuobstwiesen.
- Geringstmögliche Versiegelung bei der Erschließung.

Es werden im Landschaftsplan keine differenzierten Aussagen zum Plangebiet gemacht.

Die Lage und die Ausgangssituation ist jedoch vergleichbar mit dem Plangebiet „Osterbergweg / Taubengründlein“. Dort wurden folgende grünordnerischen Maßnahmen als notwendig angesehen:

- Straßenraumbegleitgrün
- Abschirmpflanzung zur freien Landschaft
- Grünmaßnahmen im privaten Bereich

7. Zustand von Natur und Landschaft

7.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 'Nüdlinger Stufenvorland' (140.21), einem Teil der Haupteinheit 'Südrhön' (140). Das 'Nüdlinger Stufenvorland' ist ein flachwelliges Hügelland auf 325 - 380 m über NN. Die Einheit wird ackerbau-lich und forstwirtschaftlich genutzt. Der geologische Untergrund wird von mittleren Buntsandstein gebildet. Die Böden sind nährstoffarm und lehmig.

Das Klima im Naturraum 'Östliche Südrhön' wird durch Jahresniederschläge von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 7 - 8 ° C charakterisiert. Unter den geologischen und klimatischen Gegebenheiten würde sich ohne Zutun des Menschen die natürliche Pflanzengesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes oder des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes entwickeln.

Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzengesellschaften bilden das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen im Plangebiet.

7.2. Biotopwertermittlung

Eine gebräuchliche Methode zur Einschätzung der Biotopwerte ist die „Flächenermittlung mit Biotopwertfaktor“. Der zugrundeliegende Schlüssel wird im Anhang II dargestellt.

Für das Gebiet vor dem Eingriff wurde nach der vorgenannten Methode folgende Wertfläche ermittelt:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
1.	1.1.	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	927	0	1	0	0
2.	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude)	873	0	1	0	0
3.	4.1.	Zier- und Nutzgarten	2.741	2	1,4	2,8	7.675
4.	3.1. 3.2.	Acker Intensivgrünland	2.140 3.360	2 4	1 1	2 4	4.280 13.440
5.	3.7.	Streuobst alt	984	9	0,8	7,2	7.085
6.	1.7.	Hohlweg	710	7	1	7	4.970
Gesamtflächenwert A:							37.450

Erläuterung der Korrekturfaktoren

Teilfläche 3 Typ 4.1. Der Bestand an alten Obstbäumen führt zur Aufwertung.

Teilfläche 5 Typ 3.7. Die Bäume sind ungepflegt und zum Teil abgängig. Auf einem Grundstück ist eine beginnende Verbuschung festzustellen.

Die Lage der Teilflächen und der Obstbaumbestand ist im Bestandsplan (Anhang I) ersichtlich.

7.3. Ökobilanz: Bewertung der baulichen Entwicklung

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird wertvoller Obstgehölzbestand beeinträchtigt und lebender Boden dem Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung entzogen. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgt durch:

- *** Flächenversiegelung,
- *** Abflußverschärfung,
- *** Erhöhung der Abflußspitzen,
- *** Verlust an Grundwasserneubildung.

Durch Wärmespeicherung der Baukörper und der versiegelten Flächen sind klein-klimatische Veränderungen zu erwarten.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Flächen-anteil in %	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Flächen-wert
1.	öffentl Verkehrsfläche			3.375				
	1.1.	versiegelte Fläche	45 %	1.535	0	1	0	0
	1.4.	Rasenfugen pflaster	2 %	70	1	1	1	70
	1.5.	Feldweg	10 %	340	2	1	2	680
	1.7.	Hohlweg	21 %	710	7	1	7	4.970
	2.2.	Verkehrs- begleitgrün	1 %	20	3	0,8	2,4	48
	8.1.	Feldgehölz	21 %	700	6	1	6	4.200
	8.2.	Einzelbäume 8 St. a' 40 m ²		320	6	1,1	6,6	2.112
2.	geplante Wohnbebauung (GRZ 0,4)			8.360				
	4.2.	Hausgärten, strukturreich	60 %	5.016	3	1	3	15.048
	1.1	Bebauung	40 %	3.344	0	1	0	0
	8.2	Einzelbäume 15 St. a' 25 m ²		375	6	1	6	2.250
Gesamtflächenwert B:								29.378

Erläuterung der Korrekturfaktoren:

Teilfläche 1 Typ 2.2. Nur sehr kleine Einzelflächen.

Teilfläche 1 Typ 8.2. Stammumfang bei Pflanzung 20 - 25 cm.

Gegenüber dem ursprünglichen Flächenwert von 37.450 ergibt sich ein gerundeter Flächenwertverlust von ca. 8.100 Punkten.

Eine Vollkompensation kann in der Fläche des Bebauungsplans nicht erreicht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird versucht die ökologische Bilanz zu verbessern und die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft abzuschwächen.

Die Flächenbilanz gibt lediglich fiktive Schätzwerte wieder, die in der Realität nicht in vollem Umfang zu erwarten sind. Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt 0,49 ha, dies entspricht 41,5 % der Gesamtfläche. Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so daß nicht mit der maximal möglichen Versiegelung zu rechnen ist.

Durch Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwickelt. Die geringe Größe des Baugebietes und der geringe Umfang des Eingriffes erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen für den geringen Flächenwertverlust.

8. Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei

- * die ökologischen Funktionen vorhandener Grünstrukturen (Obstgehölze) zu erhalten und zu fördern,
- * den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen,
- * das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- * Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Baugebietes und die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden,
- * das Arten- und Biotoppotential im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern. Hierunter ist auch die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zu verstehen.

8.1.1 Erhaltung vorhandener Obstgehölze

Im Lageplan zum Bestand (siehe Anhang I) sind die zu erhaltenen Obstbäume dargestellt. Die gekennzeichneten Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Obstbäume sind in die spätere Gartenanlage zu integrieren und ihr Wachstum zu fördern.

Bäume, die innerhalb der Baugrenzen aber außerhalb der künftigen Bebauung liegen, sollten soweit als möglich, erhalten werden.

8.2. Öffentliche Grünflächen

Für alle durch Plansignaturen gekennzeichneten Flächen sind spätestens zum Zeitpunkt der Baureife des Planungsvorhabens detaillierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Die Pläne müssen den Pflanzenbedarf ausweisen und die Pflanzenzusammenstellung sinngemäß zum Grünordnungsplan wiedergeben.

8.2.1. Verkehrsbegleitgrün am „Oberen Weg“

Entlang des Oberen Weges werden wechselseitig zwei Meter breite Vegetationsflächen unter Berücksichtigung von Garagenzufahrten angelegt. Dazwischen liegen Pkw-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster.

Als Pflanzbindung gemäß Plansignatur wird in den Beetbereichen zwischen den Stellplätzen folgende Bepflanzung festgesetzt:

- 4 St. *Carpinus betulus* 'Fastigiata' H 4xv mDb Stu 20-25
Säulenhainbuche

Die Beetflächen sind zusätzlich zu den vorgegebenen Hochstämmen flächen-
deckend mit Bodendeckern zu bepflanzen.

8.2.2. Öffentliche Grünfläche an der südlichen Grenze des Plangebietes

Entlang des Anwandweges wird eine sieben Meter breite Feldgehölzhecke angelegt. Durch diese Anpflanzung soll das Baugebiet landschaftlich in die Umgebung eingebunden werden.

Als Pflanzbindung wird eine 5-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß Pflanzschema Typ I (Anhang IV) festgesetzt. Die Pflanzenauswahl wird durch die Liste der standortgerechten Gehölzarten vorgegeben (siehe Anhang III). Als Pflanzdichte ist je m² ein Strauch vorzusehen.

8.2.3. Vorhandener Baum- und Strauchbestand entlang des Holzweges

Südlich der Straße „Oberer Weg“ verläuft zu beiden Seiten des Holzweges eine Baum- und Strauchhecke. Diese Bestockung wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB gesichert.

8.3. Private Grünflächen

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vorgaben des Grünordnungsplanes wird festgesetzt, daß bei Einreichung der Baugesuche ein Bepflanzungsplan vorzulegen ist, aus dem folgende Vorgaben klar ersichtlich sein müssen:

1. Freiflächengestaltung, Versiegelung und Versiegelungsart der Freiflächen
2. Bepflanzung auf der Grundlage der Vorgaben des Grünordnungsplanes
3. Zufahrten und Stellplätze
4. Einfriedungen mit Bezeichnung über Art und Ausführung.
5. Bestand an Obstbäumen, Kennzeichnung der Bäume, die beseitigt werden.

8.3.1. Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen mit Standortvorgabe

Pflanzbindung mit Standortvorgabe bedeutet, daß nur geringfügige Standortabweichungen im Hinblick auf Leitungstrassen und auf künftige Grundstücksgrenzen möglich sind.

a) Pflanzung von Hochstämmen am Wendehammer

Auf den vier Anliegergrundstücken am Wendehammer ist jeweils ein Hochstamm zu pflanzen. Als Pflanzbindung gemäß Plansignatur wird folgende Bepflanzung festgesetzt:

4 Stck. Sorbus aria

H 3xv mB Stu 18-20

b) Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus ist als Grünfläche zu unterhalten.

Um einen gegliederten Straßenraum mit locker angeordneten Vegetationsstrukturen zu erzielen, werden je Grundstück halbhohe Strauchpflanzungen mit einem Flächenanteil von mind. 20 % eingebracht.

Auf die Verwendung von nicht standortgerechten, landschaftsuntypischen Nadelgehölzen und fremdländischer Bäume wird aus ästhetischen und ökologischen Gründen verzichtet.

Auf den privaten Freiflächen, im Vorgartenbereich, soll je Grundstück mindestens ein Obsthochstamm oder Laubbaum gepflanzt werden. Der Baum soll der Garagenzufahrt und den Stellplätzen zugeordnet sein.

Zusätzlich leisten diese Bäume durch ihre Anordnung im Vorgartenbereich einen Beitrag zur Durchgrünung der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Durch eine versickerungsgünstige Befestigung der Garagenzufahrt soll der Versiegelung der Landschaft begegnet werden.

c) Entlang der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 106 ist als Abgrenzung gegenüber der Kirche eine 2-reihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Nach außen sind standortheimische Sträucher zu pflanzen. Zur Gartenseite können auch Ziergehölze verwendet werden. Als Pflanzdichte ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

8.3.2. Neupflanzungen auf privaten Freiflächen ohne Standortvorgabe

Pflanzbindungen ohne Standortvorgabe werden vor allem zur Durchgrünung der privaten Freiflächen erlassen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freifläche frei wählbar ist. Die Stückzahl der Baumpflanzungen wird dabei flächenbezogen für das einzelne Grundstück ermittelt.

Auf den privaten Grundstücken wird je 200 m² unbebauter Fläche ein Obstbaum als Hochstamm angepflanzt, wobei auch standortheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß Gehölzliste verwendet werden können.

Auf dem Grundstück vorhandene und zu erhaltende Gehölze werden auf die Pflanzbindung angerechnet.

9. Hinweis auf das Nachbarrecht

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluß auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- * Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- * Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
- * zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- * Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- * Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

Die Grenzabstände gelten nicht für vorhandene Obsthochstämme.

10. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

11. Erschließungskosten

In den nachstehenden, aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Straßen- und Wegebau	150.750,00 DM
Anwandweg mit Graben	14.200,00 DM
Abwasserbeseitigung	83.000,00 DM
Wasserversorgung	16.000,00 DM
Stromversorgung	12.000,00 DM
Gasversorgung	36.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	4.000,00 DM
Verkehrsbegleitgrün	8.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche	10.000,00 DM

333.950,00 DM

Die Erschließungskosten werden entsprechend den örtlichen Satzungen aufgeteilt.

12. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die erste vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 25.07.1994 bis 12.08.1994. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind folgende Einwände eingegangen:

- a) Mathias Krebs, Oberer Weg 6, bittet um die Herausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 106 und 108 aus der Umlegung und bezweifelt den Bedarf von zwei Gehwegen. Er macht einen Vorschlag zum Bau von Stellplätzen im dortigen Bereich und stellt fest, daß bereits Flächen zum Oberen Weg abgetreten wurden.
- b) Ewald Krebs, Oberer Weg 6, schließt sich im wesentlichen den Argumenten seines Sohnes an und ist gegen eine Erweiterung des Oberen Weges. Er teilt mit, daß die Erschließung „Oberer Weg“ abgeschlossen und bezahlt sei.
- c) Die Erbgengemeinschaft Wehner, Holzweg 6, ist mit einem beidseitigen Gehweg nicht einverstanden, insbesondere wegen des anfallenden Erschließungsbeitrags.
- d) Eine Gemeinschaft von Grundeigentümern im dortigen Bereich beantragt die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Ausweisung weiterer Bauplätze.

Der Ausschuß beschließt in der Bauausschußsitzung am 13.09.1994 dem Stadtrat zu empfehlen, die Einwände Krebs und Wehner insoweit zurückzuweisen, als es sich um andere Verfahren (Umlegung, Erschließungsbeitragspflicht) handelt. Der Obere Weg ist ohne Gehsteig geplant. Die Anregung zum Bau von Stellplätzen wird aufgenommen. Für den Holzweg ist die Anlegung zweier Gehsteige erforderlich, da von dort aus ein erhöhter Fußgängerverkehr erwartet wird. Wegen einer Erweiterung des Baugebietes wird beschlossen eine Ortseinsicht durchzuführen.

Nach vorangegangener Ortseinsicht werden am 11.10.1994 dem Bauausschuß die Einwände, welche im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bei der Stadt Bad Kissingen eingegangen sind, nochmals vorgetragen.

Der Bauausschuß beauftragt die Verwaltung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Baugebietsgrenze (Mischgebiet), wie sie im Flächennutzungsplan festgesetzt ist, zu erweitern.

Es ist zu überprüfen, ob eine Erschließung des Gebietes über die Straße „An der Winterleite“ und dem „Oberen Weg“ möglich ist.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen soll beachtet werden, daß eine deutliche Abgrenzung vom Friedhof und vom Holzweg erfolgt.

Die Verwaltung stellt dem Ausschuß in der Bauausschußsitzung am 09.05.1995 zwei Varianten zur Erweiterung des Baugebietes vor, wobei die Variante 1 die Anbindung einer südlichen Bauzeile mittels eines Sticks und die Variante 2 eine Verbindung des Oberen Weges mit der Winterleite und so die Erschließung des südlichen Bereiches vorsieht.

Der Bauausschuß empfiehlt dem Stadtrat, entsprechend dem Entwurf des Stadtbauamtes vom 09.05.1995, Variante 1, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 40 m Richtung Süden zu erweitern und die Verwaltung zu beauftragen, nochmals die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die zweite vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 24.02.1997 bis 10.03.1997.

Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen vorgebracht:

1. Herr Mathias Krebs erhebt mit Schreiben vom 05.03.1997 Einspruch gegen den beidseitigen Ausbau eines Gehweges im Oberen Weg und wendet sich gegen die hiermit verbundene Fällung von Obstbäumen.
Er beantragt, daß die Grundstücke nördlich des Oberen Wegs (Fl.-Nr. 106, 106/1, 108) aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Er wendet sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, da die Schließung der Baulücken auf der Südseite des Oberen Wegs auch ohne Bebauungsplan erreicht werden kann.

Er schlägt eine Erschließung über den Holzweg und die Anordnung einer dritten Bauzeile südlich des Oberen Weges vor.

2. Herr Ewald Krebs erhebt mit Schreiben vom 05.03.1997 Einspruch.

Er wendet ein, daß durch den Gehsteig die Einfahrt zu seiner Garage auf der Fl.-Nr. 30 nicht mehr gesichert ist.

Im übrigen ist der Einspruch identisch mit 1.

3. Frau Reinhilde Roth erhebt mit Schreiben vom 05.03.1997 Einspruch gegen den beidseitigen Ausbau eines Gehweges im Oberen Weg und wendet sich gegen die hiermit verbundene Fällung von Obstbäumen.

Sie beantragt, daß die Grundstücke nördlich des Oberen Weges (Fl.-Nr. 106, 106/1, 108) aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Sie weist auf die im Holzweg auf Fl.-Nr. 108 stehende Grotte und auf die notwendige Versetzung bei Ausbau eines Gehweges hin.

4. Herr Ernst Bünner erhebt mit Schreiben vom 08.03.1997 Einspruch gegen die geplante Erschließung.

Er wendet ein, daß nicht alle Grundstücke von der „Planstraße A“ aus erschlossen werden und schlägt eine Anbindung über die Winterleite und eine Erweiterung des Umgriffs vor.

Er regt an den Fußweg nur einseitig auszubauen.

5. Kerstin und Nico Hofmann erheben mit Schreiben vom 04.03.1997 Einspruch gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes „Oberer Weg“, da der Bedarf an Bauland über das Baugebiet „Grundweg“ gedeckt wird und die Topographie des „Oberen Wegs“ vergleichbar zum Baugebiet „Geißleite“ ist. Das Bauleitverfahren für die „Geißleite“ wurde unter anderem auf Grund des Nordhangs abgesetzt.

Sie wenden sich gegen eine beidseitige Anordnung des Park- und Grünstreifens im Oberen Weg und schlagen statt dessen eine wechselseitige Anordnung von Stellplätzen vor.

Außerdem fragen sie an, ob eine Verbreiterung ihres Grundstücks im Rahmen der Umlegung möglich ist.

6. Herr Heinz Wehner erhebt mit Schreiben vom 09.03.1997 Einspruch gegen den beidseitigen Gehsteig im Holzweg und gegen einen Gehweg im Oberen Weg.
7. Frau Ursula Götz erhebt mit Schreiben vom 08.03.1997 Einspruch gegen die geplante Erschließung. Sie schlägt eine Verbindungsstraße zwischen Holzweg und Winterleite vor und die Erweiterung des Umgriffs um eine weitere Bauzeile nach Süden.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuß in der Bauausschußsitzung vom 18.03.1997 vor, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Der Ausbau des Oberen Wegs ist als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg, jedoch mit beidseitigem Park- und Grünstreifen geplant. Voraussetzung für die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Krebs war die Abtretung eines Streifens von 1,75 m Breite. Herr Krebs hat sich im Rahmen der Genehmigung den Festsetzungen des in Planung befindlichen Bebauungsplans unterworfen.

Die Obstbäume unterliegen nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen.

Die Herausnahme der Grundstücke nördlich des Oberen Weges ist nicht möglich, weil Teilflächen für die Erschließung benötigt werden.

Die Erschließung über den Holzweg ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Die Ausweisung einer dritten Bauzeile ist städtebaulich nicht zu vertreten, da der Nordhang zu einer unzureichenden Besonnung und Belichtung führt. Die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ermöglicht keine Erweiterung des Umgriffs in dem vorgeschlagenen Umfang.

zu 2: Die Zufahrt zur Garage ist gesichert.

Behandlung im übrigen wie bei 1.

zu 3: Die Madonna auf Fl.-Nr. 108 steht nicht unter Denkmalschutz, sollte aber im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auf das gegenüberliegende städtische Grundstück Fl.-Nr. 1290 versetzt werden.

Ansonsten Behandlung wie zu 1.

zu 4: Die Erschließung aller Grundstücke ist gesichert. Im Bereich des Wendeplatzes der „Planstraße A“ sind zwei Hammergrundstücke ausgewiesen.

Eine Erweiterung des Umgriffs ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da der Nordhang zu einer unzureichenden Besonnung und Belichtung führt. Die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ermöglicht keine Erweiterung des Umgriffs.

Der östliche Fußweg im Holzweg ist bereits in Teilbereichen ausgebaut und dient der Verbindung zwischen Parkplatz und Friedhof. Der westliche Gehweg ist momentan durch eine Markierung von der Fahrbahn abgetrennt. Diese unbefriedigende Lösung ist im Rahmen des Bebauungsplans zu beheben.

zu 5: Voraussetzung für die Baugenehmigung für das Bauvorhaben der Familie Hofmann war die Abtretung eines Streifens von 1,75 m Breite. Familie Hofmann hat sich im Rahmen der Genehmigung den Festsetzungen des in Planung befindlichen Bebauungsplans unterworfen.

Die wechselseitige Anordnung von Stellplätzen ist möglich.

Eine Verbreiterung des Grundstücks ist im Rahmen des Bebauungsplans denkbar, bleibt aber einer Umlegung vorbehalten.

zu 6: Der östliche Fußweg im Holzweg ist bereits in Teilbereichen ausgebaut und dient der Verbindung zwischen Parkplatz und Friedhof. Der westliche Gehweg ist momentan durch eine Markierung von der Fahrbahn abgetrennt. Diese unbefriedigende Lösung ist im Rahmen des Bebauungsplans zu beheben.

- zu 7: Eine Erweiterung des Umgriffs ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da der Nordhang zu einer unzureichenden Besonnung und Belichtung führt. Die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ermöglicht keine Erweiterung des Umgriffs.

Die Erschließung über den Holzweg ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Der Bauausschuß beschließt, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuß in seiner Sitzung am 08.04.1997 die Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Hinweise und Anregungen wie in der 18. Bauausschußsitzung vorgetragen mit dem Hinweis, daß im Bereich des Oberen Weges die Parkstreifen versetzt angeordnet werden. Weiter beauftragt der Ausschuß die Verwaltung, für den Bebauungsplan „Oberer Weg“ die Träger öffentlicher Belange anzuhören.

13. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Oberer Weg“, Stadtteil Winkels mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 16.05.1997

Es wird unter anderem darauf hingewiesen, daß die Oberfinanzdirektion Nürnberg und die Wehrbereichsverwaltung VI, München, als Träger öffentlicher Belange gehört werden sollten.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde vom 07.05.1997

- 2.1. Es wird eingewandt, daß die Bestockung entlang des Holzweges zwischen der Straße „Oberer Weg“ und der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches unbedingt zu erhalten ist. Sie sollte im Bebauungsplan dargestellt und als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB gesichert werden.
- 2.2. Mit dem Ergebnis der Flächenwertverlustermittlung besteht Einverständnis. Der ermittelte Betrag ist für eine entsprechende Ersatzmaßnahme vorzuhalten.

3. Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, vom 23.5.1997

Es werden Bedenken dagegen angemeldet, daß die Planung den Nähebereich des Baudenkmals Kath. Filialkirche St. Bonifatius berührt und damit die am Hangfuß bisher noch weitgehend freistehende Kirche beeinträchtigt. Die Einwände können zurückgestellt werden, wenn das Flurstück Nr. 106 von Bebauung freigehalten wird.

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Das Einschalten der Oberfinanzdirektion Nürnberg und der Wehrbereichsverwaltung VI, München, wird nicht für erforderlich gehalten, da die Schutzbereichsverordnung außer Kraft gesetzt ist.
- zu 2:
- 2.1: Dem Vorschlag wird entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend erweitert.
- 2.2: Es ist davon auszugehen, daß im Rahmen der Bebauung nicht überall die maximal mögliche Ausnutzung der Grundstücke und damit die maximal mögliche Versiegelung erfolgen wird. Durch Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwickelt. Die geringe Größe des Baugebietes und der geringe Umfang des Eingriffes erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen für den vergleichsweise geringen Flächenwertverlust.
Deshalb wird die Forderung nach einer Ersatzmaßnahme abgelehnt.
- zu 3: Es handelt sich bei dem angesprochenen Flurstück um ein Grundstück im rückwärtigen Bereich der Kirche. Die Kirche ist im Frontbereich von bestehender Bebauung dichter flankiert, als es durch die zukünftige Bebauung möglich ist. Im rückwärtigen Bereich des Flurstückes Nr. 106 wird zur Abgrenzung gegenüber der Kirche eine standortgerechte Baum- und Strauchhecke mit Standort- und Stückzahlvorgabe vorgesehen.

Der Bauausschuß beschließt, in seiner Sitzung am 24.06.1997, die Bedenken und Anregungen wie vorgetragen zu behandeln und beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

14. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan „Oberer Weg“, Gemarkung Winkels, mit integriertem Grünordnungsplan hat mit Begründung in der Zeit vom 14.07. bis 14.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei gingen folgende Einwände und Anregungen ein:

1. Stellungnahme des Stadtbrandinspektors Hauer mit Schreiben vom 04.07.1997

Die Erweiterung der Bebauung durch den Bebauungsplan „Oberer Weg“ verändert die Situation der Löschwasserversorgung aufgrund der geringen Anzahl von Bauplätzen kaum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Löschwasserversorgung im östlichen Teil von Winkels kritisch ist und bei nächster Gelegenheit ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen ist.

2. Stellungnahme von Kerstin und Nico Hofmann mit Schreiben vom 10.08.1997

Es wird in Frage gestellt, ob sich der Aufwand für vier zusätzliche Bauplätze in zweiter Reihe lohnt, da der Bedarf an Bauplätzen im Stadtteil Winkels, mit dem in nächster Zeit geplanten Baugebiet „Grundweg“, in größerem Umfang gedeckt wird.

Außerdem wird auf die Nordlage des Baugebiets „Oberer Weg“ hingewiesen. Das Bauleitverfahren für das Baugebiet „Geißleite“ wurde u.a. aufgrund des Nordhangs abgesetzt.

3. Stellungnahme von Heinz Wehner mit Schreiben vom 01.08.1997

Herr Wehner wendet sich gegen den beidseitigen Gehwegausbau im Bereich des Holzweges.

4. Stellungnahme von Ewald Krebs mit Schreiben vom 07.08.1997

4.1 Herr Krebs wendet sich gegen den verkehrsberuhigten Ausbau des Oberen Weges mit beidseitigen Park- und Grünstreifen.

4.2 Herr Krebs fordert einen angemessenen Gehwegausbau im Bereich des Holzweges an der Spielplatzkurve und eine Erneuerung des Straßenoberbelags im Holzweg.

- 4.3 Herr Krebs kritisiert, daß der Parkplatz für den Friedhof auf dem städtischen Grundstück im Holzweg nicht als öffentlicher Parkplatz gewidmet wird.
- 4.4 Herr Krebs wendet ein, daß die Stadt gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt, da der gewählte Ausbau ein Mehrfaches an Kosten verursacht, als ein herkömmlicher Ausbau.

Er beantragt, daß sein Grundstück Fl.-Nr. 106 aus dem Bebauungsplan herausgenommen wird, da er das Grundstück voraussichtlich bis zu seinem Lebensende landwirtschaftlich nutzen wird.

Er wendet sich gegen die geplanten Straßenbäume, da in dem Gebiet genügend Obstbäume vorhanden sind.

Er vertritt die Ansicht, daß die Grundstücke Fl.-Nr. 106 - 108 nicht in das Baugebiet „Oberer Weg“ aufgenommen werden durften, da sie laut Beschluß der ehemaligen Gemeinde Winkels zum ältesten Ortsteil von Winkels gehören.

- 4.5. Herr Krebs hat bei erstmaliger Herstellung des Oberen Weges bereits Grund und Boden abgetreten. Die Stadt teilte ihm damals schriftlich mit, daß die Straßenbaumaßnahmen am Oberen Weg damit beendet sind.
- 4.6. Herr Krebs wendet sich gegen den Ausbau des Oberen Weges in der geplanten Art und Breite, da die übrigen Straßen in diesem Gebiet alle ohne Gehweg oder Parkstreifen errichtet wurden. Er verweist auf die EAE nach der in dörflichen Gebieten die Breite der Anliegerstraßen nur bis maximal 8,75 m zulässig ist.
- 4.7. Er wendet sich gegen den beidseitigen Ausbau des Gehweges im Holzweg mit einer Ausbaubreite von 1,50 m.
- 4.8. Herr Krebs wendet sich gegen den beidseitigen Ausbau eines Gehwegs im Oberen Weg.
- 4.9. Aufgrund des Gehwegausbaus im Oberen Weg sind sieben Apfelbäume zu fällen. Herr Krebs weist auf den großen optischen und ökologischen Verlust hin.
- 4.10. Herr Krebs bittet darum, daß die Garage auf dem Flurstück 106 an die nordöstliche Seite des Grundstücks verlegt wird, so daß die am bisher geplanten Standort der Garage stehende Scheune, trotz Bau einer Garage, bestehen bleiben kann.

4.11. Herr Krebs fordert aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes, daß in der Planstraße „A“ ein Geh- und Parkstreifen ausgebaut wird.

4.12. Herr Krebs bittet darum, von einem Enteignungsverfahren abzusehen.

5. Stellungnahme von Matthias und Kerstin Krebs mit Schreiben vom 06.08.1997

5.1 Familie Krebs wendet ein, daß die schriftliche Anerkennung der Abtretung eines Grundstücksteils von 1,75 m Breite im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nichtig ist.

5.2 Herr und Frau Krebs erachten den einseitigen Ausbau eines Geh- und Parkstreifens im Oberen Weg für ausreichend.

5.3 Der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich wird für wirtschaftlich nicht vertretbar erachtet.

5.4 Familie Krebs fordert einen angemessenen Gehwegausbau im Bereich des Holzweges an der Spielplatzkurve und eine Erneuerung des Straßenoberbelags im Holzweg.

5.5 Familie Krebs vertritt die Ansicht, daß aufgrund des aufwendigen Ausbaus im Oberen Weg eine Aufbürdung der Kosten auf die Anlieger des Oberen Weges durch die Stadt vorgesehen ist.

5.6 Familie Krebs fordert aufgrund des Gleichheitsgrundgedankens, daß in der Planstraße „A“ ein Geh- und Parkstreifen ausgebaut wird.

5.7 Familie Krebs vertritt die Ansicht, daß am Holzweg ebenfalls Parkplätze vorgesehen werden sollten.

5.8 Familie Krebs bittet darum, ihren Verbesserungsvorschlag für den Bebauungsplan dem Bauausschuß vorzustellen.

Der Bauausschuß beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 75 m³ ist im Rahmen des Bebauungsplanes „Oberer Weg“ nicht zu realisieren. Bei der Planung des nahegelegenen Baugebiets „Grundweg“ in Winkels, wird ein Löschwasserbehälter in der geforderten Größe berücksichtigt.
- zu 2: Der Aufwand für die vier erschlossenen Baugrundstücke in zweiter Reihe ist relativ gering. Sie werden lediglich durch eine kurze Stichstraße erschlossen. Der Bebauungsplan „Oberer Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Es handelt sich um eine Dorfabrundung mit einer geringen Anzahl von Bauplätzen. Die Grundstücke sind ausreichend besonnt.
- zu 3: Der Gehweg ist bereits jetzt teilweise beidseitig des Holzwegs vorhanden. Der östliche Fußweg ist in Teilbereichen ausgebaut, der westliche Gehweg ist momentan nur durch eine Markierung von der Fahrbahn abgetrennt. Diese unbefriedigende Lösung ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu beheben. Um den Ausbau des Gehwegs in einer ausreichenden Breite vornehmen zu können, ist in Teilbereichen der Erwerb von Privatflächen notwendig.
- zu 4.1: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der beidseitige Park- und Grünstreifen reduziert. Das Parken wurde wechselseitig angeordnet. Der Ausbau des Oberen Weges und der Planstraße „A“ als verkehrsberuhigter Bereich entspricht dem dort gewünschten Mischungsprinzip von Fußgänger-verkehr und Kraftfahrzeugverkehr.
- zu 4.2: Der Gehweg im Bereich des Spielplatzes grenzt an ein städtisches Grundstück an, so daß der Ausbau unabhängig von einem Bebauungsplan jederzeit durchgeführt werden kann. Auch der Straßenausbau ist unabhängig vom Bebauungsplan möglich.
- zu 4.3: Die Stadt hat das betreffende Grundstück als Bauplatz gekauft. Die Nutzung als Parkplatz war immer nur vorübergehend geplant, bis das Grundstück einer Bebauung zugeführt wird.

zu 4.4: Der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich entspricht dem dort gewünschten Mischungsprinzips von Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr. Das Grundstück liegt in Mitten bebauter Grundstücke. Auch nach Aufstellung des Bebauungsplans besteht kein Bauzwang und das Grundstück kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen dienen als Ausgleich zu zusätzlicher Versiegelung und Landschaftsverbrauch.

Die Grundstücke 106 - 108 liegen nicht im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Zur Bebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

zu 4.5: Der damalige Ausbau des Oberen Weges war abgeschlossen. Deswegen wurden die Kosten über die Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet. Dem Stadtrat bleibt deshalb jederzeit eine Erweiterung vorbehalten.

zu 4.6: Die Ausbauart und Ausbaubreite entspricht dem Charakter des zu erschließenden Gebietes. Es handelt sich um ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung. Die Straße muß Kinderspiel ermöglichen und Aufenthaltsqualität besitzen. Der individuelle Kraftfahrzeugverkehr ist im wesentlichen auf Anlieger beschränkt, mit Ausnahme der Zufahrt zum Kindergarten. Laut EAE richtet sich insbesondere in dörflichen Gebieten, der Ausbau von Anliegerstraßen nach der vorhandenen Baustruktur und der zur Verfügung stehenden Straßenraumbreite, so daß hier keine allgemein gültigen Aussagen getroffen werden können. Eine maximale Breite von 8,75 m für Anliegerstraßen ist in der EAE nicht festgelegt.

zu 4.7: Bei einer Breite des Gehsteigs von 1,50 m ist ein Überholen oder sich Begegnen mit Einhalten psychologisch erwünschter Mindestabstände bereits nur bedingt möglich. Schon beim Mitführen von Taschen ist ein Ausweichen notwendig. Für den Aufenthalt und das Kinderspiel weisen die Gehsteigbreiten ebenfalls nur eine geringe Brauchbarkeit auf, so daß eine weitere Reduktion der Breite nicht möglich ist. Der Gehweg ist bereits jetzt teilweise beidseitig des Holzweges vorhanden und sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens komplett ausgebaut werden.

zu 4.8: Im Oberen Weg ist kein Gehweg geplant.

zu 4.9: Durch Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen wird versucht, den optischen und ökologischen Verlust möglichst gering zu halten.

zu 4.10:

Die Verlegung der Garage wurde in der Planung berücksichtigt.

zu 4.11:

Die Planstraße „A“ ist mit dem Oberen Weg nur bedingt zu vergleichen, da es sich bei der Planstraße „A“ nur um eine sehr kurze Sackstraße handelt. Ein Ausbau mit Park- und Grünstreifen wäre jedoch auch in der Planstraße „A“ denkbar.

zu 4.12:

Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 5.1:

Die Abtretung des Grundstücksstreifens von 1,75 m war erforderlich, weil nur so die Erschließung als gesichert gelten konnte und nur so im Vorgriff auf den Bebauungsplan eine Baugenehmigung erteilt werden konnte.

zu 5.2:

Durch den versetzt angeordneten Ausbau wird der Verkehr zusätzlich gebremst und es kann Rücksicht auf die Zufahrten zu den Grundstücken genommen werden, so daß eine optimale Ausnutzung erzielt wird.

zu 5.3:

Der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich entspricht dem dort gewünschten Mischungsprinzips von Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr. Diese Ausbaufom erfordert weder mehr Fläche noch höhere Kosten, als bei getrennt geführten Bereichen.

zu 5.4:

Der Gehweg im Bereich des Spielplatzes grenzt an ein städtisches Grundstück an, sodaß der Ausbau unabhängig von einem Bebauungsplan jederzeit durchgeführt werden kann. Auch der Straßenausbau ist unabhängig vom Bebauungsplan möglich.

zu 5.5:

Der geplante Ausbau des Oberen Weges entspricht dem Standort in der Stadt Bad Kissingen. Die Abrechnung erfolgt nach den städtischen Satzungen.

zu 5.6:

Die Planstraße „A“ ist mit dem Oberen Weg nur bedingt zu vergleichen, da es sich bei der Planstraße „A“ nur um eine sehr kurze Sackstraße handelt. Ein Ausbau mit Park- und Grünstreifen wäre jedoch auch in der Planstraße „A“ denkbar, wird aber nicht für sinnvoll gehalten.

zu 5.7:

Da im Holzweg keine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich geplant ist, ist hier die gesonderte Ausweisung von Parkflächen nicht erforderlich.

zu 5.8:

Ergänzend zu den oben genannten Punkten ist auf folgende Dinge hinzuweisen:

Bei Anordnung von Stellplätzen in der Planstraße „A“ ist auf die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken Rücksicht zu nehmen. Die Anordnung von Parkplätzen in Verlängerung des Holzweges Richtung Friedhofseingang ist nicht zu empfehlen, da hier bereits die Bestockung entlang des Hohlweges beginnt. Der Ausbau des Gehsteiges im Oberen Weg wird nicht für erforderlich erachtet. Vorzuziehen ist der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich, da die Straße sowohl Kinderspiel als auch Aufenthalt gewährleisten sollte. Ein ein Meter breiter Gehsteig ist hierfür nicht ausreichend.

Weiterhin empfiehlt der Bauausschuß dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Oberer Weg“, Gemarkung Winkels, in der Fassung vom 16.09.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und ihn der Regierung von Unterfranken anzuzeigen.

15. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan „Oberer Weg“, Gemarkung Winkels, in der Fassung vom 16.09.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung. Desweiteren beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan der Regierung von Unterfranken anzuzeigen.

16. Bescheid der Regierung von Unterfranken

Mit Bescheid vom 09.02.1998 wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberer Weg“, Gem. Winkels, durch die Regierung von Unterfranken beanstandet.

Die Ausweisung als Dörfliches Mischgebiet entgegen den textlichen Festsetzungen, die im wesentlichen Wohngebäude zulassen, wird kritisiert. Das Gebiet ist als Allge-

meines Wohngebiet auszuweisen. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Änderung bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzugleichen.

Der Bauausschuß beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan „Oberer Weg“, Gem. Winkels, von einem Dörflichen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern, die Träger öffentlicher Belange zu hören und den Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird verzichtet.

17. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 06.04.1998 bis 06.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist gingen folgende Anregungen ein:

1. Stellungnahme von Ewald Krebs, mit Schreiben vom 21.04.1998
 - 1.1. Herr Krebs wendet sich gegen den verkehrsberuhigten Ausbau des Oberen Weges mit beidseitigem Park- und Grünstreifen.
 - 1.2. Er wendet ein, daß die Stadt gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt, und daß der Ausbau des Oberen Wegs in der vorgesehenen Art und Weise nicht sinnvoll ist, da der außerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegende Obere Weg nicht entsprechend ausgebaut werden kann.
 - 1.3. Er beantragt, daß sein Grundstück Fl.-Nr. 106 aus dem Bebauungsplan herausgenommen wird, da er plant das Grundstück bis zu seinem Lebensende landwirtschaftlich zu nutzen.
 - 1.4. Herr Krebs hat bei erstmaliger Herstellung des Oberen Weges bereits Grund- und Boden abgetreten. Er wendet sich gegen eine nochmalige Abtretung.
 - 1.5. Er fordert aufgrund der Gleichbehandlung, daß die Planstraße „A“ ebenso wie der Obere Weg ausgebaut wird.
 - 1.6. Herr Krebs wendet sich gegen einen beidseitigen Ausbau des Oberen Wegs.
2. Stellungnahme von Matthias Krebs vom 20.04.1998
 - 2.1. Herr Krebs beantragt, daß im Oberen Weg Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen vorgenommen werden, da seiner Ansicht nach der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich nicht erforderlich ist.

2.2. Er wendet sich gegen den beidseitigen Ausbau des Oberen Wegs.

2.3. Herr Krebs fordert aufgrund der Gleichberechtigung, daß die Planstraße „A“ ebenso wie der „Obere Weg“ ausgebaut wird.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

zu 1 und 2:

Die vorgebrachten Anregungen betreffen nicht die Änderungen vom Dörflichen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, die allein Gegenstand der 1. Änderung sind.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im wesentlichen bereits im Bauausschuß am 16.09.1997 behandelt.

Die Anregungen sind nicht Gegenstand der Änderung und werden somit zurückgewiesen.

18. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen keine neuen Stellungnahmen ein.

19. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 25.05.1998, den Bebauungsplan „Oberer Weg“, Gemarkung Winkels, in der Fassung vom 17.03.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 25.05.1998

Ref. III-2b



Russ

Techn.-Oberamtsrat

Bestandsplan

M 1: 1.000

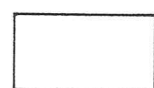
Zeichenerklärung:



vorhandene Bäume (Obstbäume) die erhalten werden (Anzahl 2)



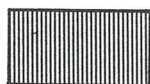
Obstgehölze die beeinträchtigt werden (Anzahl 37)



Verkehrsfläche

1

1.1.



Hohlweg

6

1.7.



Obstwiese

5

3.7.



Intensivgrünland

4

3.2.



Acker

4

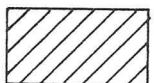
3.1.



Zier- und Nutzgarten

3

4.1.



Gebäude

2

1.1.

ANHANG II

4.2 Biotoptypenwertliste (geordnet nach Biotoptypengruppen)

Code	Biototyp	Grundwert A*	Grundwert P** 30 Jahre nach Neuanlage
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7 (10***)	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10****	–
2	Begleitvegetation		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10****	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, Naßweide), Ride	10****	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10****	7
3.6	Obstwiese jung	7	7
3.7	Obstwiese alt	9	
4	Grünflächen		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. Grün- und Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	1	1
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	2	2
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2

ANHANG II

Code	Biototyp	Grundwert A*	Grundwert P** 30 Jahre nach Neuanlage
5	Brachen		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6
5.2	Brachen, zwischen 5 - 15 Jahren	5 (10***)	
5.3	Brachen > 15 Jahre	6 (10***)	
6	Wald		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3	
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	4	
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9 (10***)	6
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auewälder	10****	7
6.9	naturnahme Wälder, gestuft mit Krautsaum	9 (10***)	7
7	Gewässer		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7 (10 ***)	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10****	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10****	7
7.5	Moore	10****	—
7.6	ungefaßte Quellenbereiche	10****	—
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
8	Gehölze		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

Die einzelnen Wertefaktoren können mittels Korrekturfaktor verändert werden. Eine Abwertung erfolgt bei arttypischer Ausprägung des Biotopes oder Störeinflüssen benachbarter Nutzung. Eine Aufwertung erfolgt bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund oder des Landschaftsbildes, bei Überdeckung der Flächen von Baumkronen. Folgende Korrekturfaktoren dürfen nicht überschritten werden:

ANHANG II

- 0,5 bis 2,0 für Biotoptypen der Grundwerte 0 - 3
- 0,7 bis 1,5 für Biotoptypen der Grundwerte 4 - 7

Der Grund für die Verwendung eines Korrekturfaktors und dessen Höhe sind zu erläutern.

ANHANG III

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES und des HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES.

1. BAUMGARTEN I. ORDNUNG (ÜBER 20 M HÖHE):

<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

2. BAUMGARTEN II. ORDNUNG (BIS CA. 20 M HÖHE):

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Pyrus communis</i>	- Wildbirne
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

3. STRAUCHARTEN (UNTER 10 M HÖHE):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina/arvensis</i>	- Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflege-
arme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste
empfohlen:

ANHANG III**1. Mostäpfel**

Bohnapfel, Boikenapfel, Croncel, Grahams Jubiläum, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Mürschter Apfel, Wiltshire, Winterrambour

2. Tafeläpfel

Blenheim, Boskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Idared, James Grieve, Jacob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner von Nordhausen

3. Mostbirnen

Feuchtwanger Winterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

4. Tabelbirnen

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Philippsbirne, Pastorenbirne

5. Zwetschgen

Auerbacher, Bühler, Hauszwetschge, Zimmers, Mirabelle von Nancy, Quillins Reneklode

6. Sauerkirschen

Diemitzer Amarelle, Koröser Süßweichsel, Schwäbische Weinweichsel

7. Süßkirschen

Burlat, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Maigarreau, Sam, Schneiders, Sendelbacher, Star

8. Nüsse

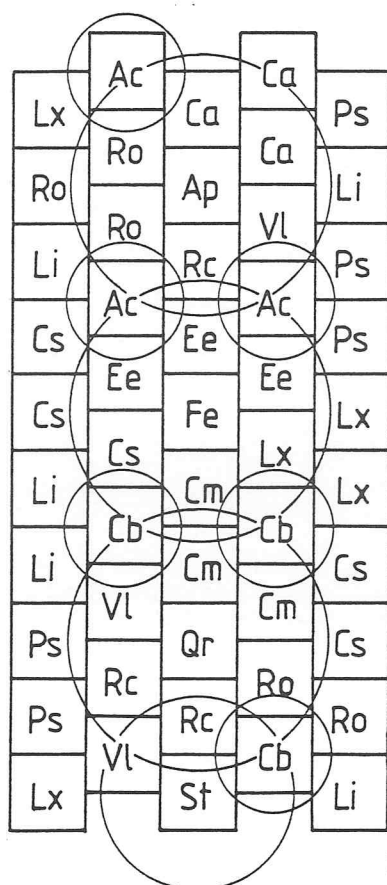
Haselnuß - Frühe von Nottingham, Halle'sche Riesen
Walnuß - Sämling, Nr. 26, Nr. 120, Nr. 139

ANHANG IV

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes und des Perlgras-Buchenwaldes.

Gepflanzt wird im 1,00 m Raster versetzt; die Baumarten sind gleichmäßig zu verteilen; die Straucharten sind in Gruppen von 2 - 5 Stück zusammenzusetzen.

Verteilung



Baumarten

Ac	Acer campestre	6 %
	- Feldahorn -	
Ap	Acer pseudoplatanus	2 %
	- Berghorn -	
Cb	Carpinus betulus	6 %
	- Hainbuche -	
Fe	Fraxinus excelsior	2 %
	- Esche -	
Qr	Quercus robur	2 %
	- Stieleiche -	
St	Sorbus torminalis	2 %
	- Elsbeere -	

Straucharten

Cs	Cornus sanguinea	10 %
	- Roter Hartriegel -	
Ca	Corylus avellana	6 %
	- Haselnuß -	
Cm	Crataegus monogyna	6 %
	- Weißdom -	
Ee	Euonymus europaeus	6 %
	- Pfaffenhütchen -	
Li	Ligustrum vulgare	10 %
	- Liguster -	
Lx	Lonicera xylosteum	10 %
	- Heckenkirsche -	
Rc	Rhamnus catharticus	6 %
	- Kreuzdom -	
Ro	Rosa canina	10 %
	- Heckenrose -	
Ps	Prunus spinosa	10 %
	- Schlehe -	
VI	Viburnum lantana	6 %
	- Wolliger Schneeball -	

20 %

80 %

PFLANZGRÖSSEN und Anzahl pro 100 m² Hecke:

6 Baumarten (1. oder 2. Ordnung) mind.

Heister, 2xv, 150-200 cm oder

Hochstämme, 2xv, Stu 12-14 cm

14 Baumarten (2. Ordnung) mind.

Heister, 2xv, 100-150 cm

80 Straucharten mind.

leichter Strauch, 2 Tr, 70-90 cm

PFLANZSCHEMA M = 1 : 100 für
5-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE
TYP I