

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

**"AM SEIDENSCHWANZ -
STEINBUSCH"**

STADTTEIL WINKELS

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Seidenschwanz - Steinbusch" der Gemarkung Winkels beschlossen.

Durch Änderung der Dachneigung und Kniestöcke wird der Ausbau von Dachgeschossen wesentlich erleichtert. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, so daß die Flächen nicht übermäßig bebaut werden müssen.

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.

Bad Kissingen, den 24.02.1994

Stadtbauamt

I. A.



Russ
Techn.-Amtsrat

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

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

Stadt Bad Kissingen Stadtteil Winkels

Begründung zum Bebauungsplan Am Seidenschwanz - Steinbusch

Maßstab:	Z.-Nr.	
	035 722 483 c	
gez./geänd.:	7. 3. 1975	NIE.
5. 6. 1973	Nie.	
25. 6. 1973	"	
1. 4. 1974	"	

Benedikt



BEBAUUNGSPLANUNG DER STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL WINKELS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "AM SEIDEN-
SCHWANZ-STEINBUSCH"

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Winkels beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Seidenschwanz-Steinbusch". Der erste Entwurf vom 1. Juli 1971 war Grundlage für den Beginn des Umlegungsverfahrens. Dieser Bebauungsplan war vom 19.7. - 20.8.1971 öffentlich ausgelegt. Behördliche Stellungnahmen wurden hierzu eingeholt. Am 1. Juli 1972 wurde Winkels als Stadtteil der Stadt Bad Kissingen eingegliedert. Das Baugebiet liegt am Südhang des Sinnberges nördlich der Bundesstraße 287.

2. Verkehrsverbindungen:

Straßenmäßig ist das Baugebiet im westlichen

Teil bereits durch Siedlungsstraßen in Richtung zur Haendelstraße erschlossen. Eine Erschließungsstraße zur B 287 soll etwa 200 m östlich der Einmündung der Haendelstraße in die B 287 noch geschaffen werden.

3. Planungsumfang:

Das in den Geltungsbereich einbezogene Baugebiet hat eine Größe von insgesamt 13 ha. Die steilsten Geländeneigungen betragen etwa 25 %. Dem geneigten Gelände wird weitgehend durch die Anordnung von Hangtypen Rechnung getragen. Es erfolgt im wesentlichen in der äußeren Begrenzung eine Hangtypbauweise mit I/II Geschossen, in den mittleren Lagen mit II/III Geschossen und im Kerngebiet mit III/IV Geschossen.

Die Bauten erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 28° - 32° .

Die Bebauung erfolgt als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise.

Als Lärmschutzmaßnahme gegen die B 287 wurde ein Erdwall eingeplant.

4. Öffentliche Bedarfsflächen:

Die gemeindliche Sportplatzanlage ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Außerdem werden Bedarfsflächen für einen Kinderspielfeldplatz, drei Trafostationen und Verkehrsparkflächen vorgesehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt durch Umlegung nach dem Bundesbaugesetz (BBauG). Der Beschluß für die Umlegung erfolgte durch den Gemeinderat Winkels am 21.8.1970. Inzwischen wurde die Vermessung der Straßen- und Grundstücke durchgeführt. Im September/Okttober 1972 wurden bereits zwei Anhörtermine abgehalten.

6. Erschließung:

6.1 Straßenbau:

Alle ausgewiesenen Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und werden im allgemeinen mit beiderseitigen Gehwegen von je 1,5 m Breite versehen. Entlang des Sportplatzes erhalten die Straßen nur einen einseitigen Gehsteig. Verbindungswege zwischen den Straßen werden mit, 3,0 m Breite ausgeführt.

Das höchste Fahrbahngefälle beträgt 15,5 %. Gehwege wurden mit Treppen ausgestattet, das Höchstgefälle beträgt 6 %.

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

digkeit von 40 km/h für PKW 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.

6.2 Kanalisation:

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Anschlußmöglichkeit der ausgewiesenen Baugebiete an die bestehende Kanalisationsanlage ist gegeben.

6.3 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Sitz Poppenhausen, gesichert.

6.4 Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Wohngebietes ist durch das Überlandwerk Unterfranken gewährleistet. Das Gelände für drei Trafostationen wurde eingeplant.

7. Überschlägige Kosten der Erschließung (einschließlich Baunebenkosten):

7.1 Straßenbau

geschätzter Erstellungsaufwand	
etwa 23.000 qm x 60,-- DM	1.400.000,-- DM
Straßenbeleuchtung etwa	100.000,-- DM
insgesamt etwa:	1.500.000,-- DM
	=====

Hiervon übernimmt die Stadt Bad Kissingen ein Zehntel,

das sind etwa	150.000,-- DM
	=====

7.2 Kanalisation

geschätzter Erstellungsaufwand	
etwa 2.000 lfdm x 250,-- DM	500.000,-- DM
etwa 110 Hausanschlüsse á 1000 DM	110.000,-- DM
insgesamt:	610.000,-- DM
	=====

Nach dem derzeitigen Stand der Satzung werden von den Anliegern erhoben:

87.000 qm Bauplatzfläche á 1,-- DM	87.000,-- DM
Übertrag:	87.000,-- DM

Übertrag:	87.000,-- DM
31.000 qm Nutz- und Wohn- fläche á 5,-- DM	<u>155.000,-- DM</u>
	242.000,-- DM
Hausanschlüsse wie vor	<u>110.000,-- DM</u>
insgesamt etwa	<u>352.000,-- DM</u> =====

Somit werden von der Stadt über- nommen bzw. durch laufende Gebüh- ren finanziert etwa	<u>258.000,-- DM</u> =====
--	-------------------------------

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckver-
band für Wasserversorgung der "Rhön-Maintal-Grup-
pe", Poppenhausen.

Nach dem derzeitigen Stand der Satzung werden von
den Anliegern erhoben etwa:

110 Baugrundstücke á 800,-- DM	88.000,-- DM
31.000 qm Nutz- und Wohn- fläche x 1,50 DM	46.500,-- DM
2.800 lfdm Frontlänge x 15,-- DM	<u>42.000,-- DM</u>
Übertrag:	176.500,-- DM

Übertrag:	176.500,-- DM
zuzüglich 5,5 % MWSt und Aufrundung	<u>10.500,-- DM</u>
	187.000,-- DM
zuzüglich etwa 110 Hausanschlüsse x 500,-- DM	<u>55.000,-- DM</u>
insgesamt etwa	<u>242.000,-- DM</u> =====

7.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg, nach dem derzeitigen Stand der Satzung werden von den Anliegern folgende Erschließungsbeiträge erhoben:

110 Grundstücke á 1.935,-- DM (Kabelarbeiten)	212.850,-- DM
110 Grundstücke á 350,-- DM (Erdarbeiten)	38.500,-- DM
110 Grundstücke á 156,-- DM (Hausanschluß)	61.160,-- DM
	<u>312.510,-- DM</u>
MWSt und Aufrundung	<u>34.490,-- DM</u>
insgesamt etwa	<u>347.000,-- DM</u> =====

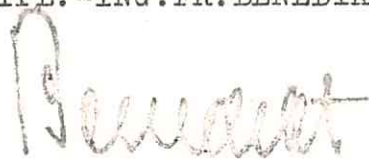
- 8 -

In vorstehenden Kosten sind auch bereits bestehende Anlagen mit einbezogen.

Aufgestellt:

Bad Kissingen, den 5. Juni 1973/ 035 Nie/N
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/*4021

BAU-UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING.FR.BENEDIKT



geändert: 25. Juni 1973/1. April 1974
ergänzt: 7. März 1975