

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ROSENÄCKER II"

STADTTEIL ALBERTSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 23.02.94

BEBAUUNGSPLAN "ROSENÄCKER II"

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Rosenäcker II", Gemarkung Albertshausen, beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt und als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden des Stadtteiles Albertshausen und erstreckt sich vom Münzweg bis zur Nikolaus-Fey-Straße. Das Baugebiet schließt sich direkt an das vorhandene Baugebiet "Rosenäcker-Wiesgärten" an. Das Gelände ist im gesamten Baugebiet leicht von Nordosten nach Südwesten geneigt und wird landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestände sind keine vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 463 (landwirtschaftlicher Weg).
- im Osten durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 2810 (Nikolaus-Fey-Straße).
- im Süden durch die Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 406, die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 222/17 und durch die Südgrenze Grundstückes Fl.-Nr. 2851.
- im Westen durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 405 (Münzweg).

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,8 ha. Für alle neu zu bildenden Grundstücke werden Vorschläge für die Grundstücksteilung dargestellt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Die zulässige Bebauung ist ein- und zweigeschossig mit vorwiegend Satteldächern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt überall 0,4. Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,5 und bei zweigeschossigen Gebäuden 0,8.

Für die Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke beträgt 723 qm.

Anzahl der Bauplätze:

bestehende Anwesen:	1 Stück
geplante Neubauten:	43 Stück

Grundstück gesamt	44 Stück

Wohndichte: Das im Geltungsbereich bestehende Haus wurde in die Berechnung mit einbezogen.

Anzahl der Wohnungen:

vorhandenes Wohnhaus		3	WE
geplante eingeschossige Wohnhäuser	32 x 1,5	48	WE
geplante zweigeschossige Wohnhäuser	11 x 2,5	27,5	WE

Wohnungen gesamt		78,5	WE

zu erwartende Einwohnerzahl:

$$78,5 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE} = \text{ca. } 235 \text{ EW}$$

Gesamtfläche:	3,79 ha	100 %

Wohnbaufläche	3,18	83,9 %
öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	0,61	16,1 %

Wohndichte netto: 235 EW/3,18 ha = ca. 74 EW/ha
Wohndichte brutto: 235 EW/3,79 ha = ca. 61 EW/ha

4. Grünflächen und Bepflanzung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Es wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, daß je 500 qm Grundstücksfläche mindestens zwei Großbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen sind. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standortvorgaben des Großgrüns sind zum größten Teil nicht bindend. Diese sollen aber als Richtlinie bezüglich der Anpflanzung von Großgrün dienen. Ziel ist es, den Ortsrand abzurunden, das Großgrün vom Ortsrand in das Wohngebiet hineinzuziehen und die Erschließungsstraßen ausreichend zu begrünen.

Zusätzlich sind im Bereich der Straßeneinengungen Standorte für Großgrün vorgesehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen:

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

6. Erschließungsanlagen

6.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über den Münzweg und die Nikolaus-Fey-Straße erschlossen. Die Erschließungsstraße, welche von Westen nach Osten durch das Baugebiet geführt wird, verbindet beide Straßen miteinander. Der Münzweg ist ausreichend ausgebaut. Die Nikolaus-Fey-Straße ist zwar ausgebaut, muß aber bis zur Einmündung der zweiten Verbindungsstraße erweitert werden. Die Nikolaus-Fey-Straße und die Erschließungsstraße werden mit folgenden Breiten ausgestattet:

Fahrbahn	6,00 m
Gehweg (beidseitig)	1,50 m.

In der Erschließungsstraße sind desweiteren Verengungen vorgesehen, welche eine Fahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Von der Erschließungsstraße aus erschließen als Mischverkehrsfläche ausgebildete Stichstraßen das Wohngebiet. Diese besitzen eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und enden mit einem Wendehammer.

Die ebenfalls zur Erschließung des Wohngebietes dienende Verbindungsstraße, welche von der Nikolaus-Fey-Straße zur Erschließungsstraße führt, wird wie die Stichstraßen als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m.

Ergänzend zum Straßennetz verlaufen Fußwege von Süden nach Norden durch das Wohngebiet. Die Fußwege werden 3,0 m breit ausgebaut.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen werden an den Hauptsammler im Münzweg angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes sind in den Verbindungsstraßen Versorgungsleitungen DN 100 zu verlegen. Die Stichstraßen werden über Wasserleitungen DN 80 versorgt.

Die bestehende Versorgungsleitung DN 80 im Münzweg muß ab der Straße "Rosenäcker" auf DN 150 verstärkt werden. Die Anbindung in der Nikolaus-Fey-Straße erfolgt an die bestehende PVC-Leitung DN 100.

6.4. Energieversorgung

Für die Gasversorgung des Bebauungsgebietes müssen in den Verbindungsstraßen Versorgungsleitungen DN 100 bzw. DN 80 verlegt werden. Die Stichstraßen werden über Gasleitungen DN 50 versorgt.

Die Anbindung erfolgt an die bestehenden Leitungen im Münzweg bzw. in der Nikolaus-Fey-Straße.

Die Stromversorgung des Stadtteils Albertshausen erfolgt bis zum 01.10.95 durch die Überlandwerk Unterfranken AG Würzburg. Dann wird die Stromversorgung von den Stadtwerken Bad Kissingen übernommen. Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität wird über die zu errichtende Umspannstation "AL-Rosenäcker" gewährleistet. Das 1KV-Netz sowie das Straßenbeleuchtungsnetz sind entsprechend zu erweitern.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit im 20 KV-Netz ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine 20 KV-Kabelverbindung von der Umspannstation "AL-Rosenäcker" zur abnehmereigenen Umspannstation "AL-Wolf" zu realisieren. Diese Kabelverbindung ermöglicht es, daß die 20 KV-Freileitung, welche zur Zeit entlang der Nordgrenze des Baugebietes verläuft, abgebaut werden kann. Der Verbleib der 20 KV-Freileitung hätte zur Folge, daß die nördliche Bauzeile nicht realisierbar wäre.

7. Erschließungskosten

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

Straßen- und Wegebau	819.000,--	DM
Abwasserbeseitigung	431.000,--	DM
Wasserversorgung	175.000,--	DM
Stromversorgung	210.000,--	DM
Gasversorgung	91.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	71.000,--	DM

1.797.000,-- DM
=====

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 04.03.94 bis 21.03.94.

Dabei wurde folgender Einwand vorgebracht:

Herr Klabouch trägt vor, daß sein Anwesen mit Einfriedung Münzweg 6 nach dem derzeit verbindlichen Bebauungsplan genehmigt und errichtet wurde.

Durch die Neuplanung würde sein Grundstück so verändert, daß er Schwierigkeiten bei der Grundstückszufahrt bekommen würde und die Einfriedung wegen geringer Änderungen umgebaut werden müßte. Er bittet deshalb um Änderung der Straßenplanung.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.03.94, den Einwand wie folgt zu behandeln:

Den Wünschen des Herrn Klabouch ist soweit als möglich entgegenzukommen.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplan "Rosenäcker II", Gemarkung Albertshausen wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Dabei gingen folgende Einwände ein:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz

Das Landratsamt, Abteilung Naturschutz stimmt dem Bebauungsplan grundsätzlich zu, gibt aber folgende Hinweise:

- 1.1 Die Festsetzung II Nr. 8 (Garagen) soll nur den Bau von Satteldächern zulassen.
Der letzte Satz dieser Festsetzung sollte geändert werden, da er als Aufforderung mißverstanden werden könnte, den Vorgarten mit Gitter- oder Pflastersteinen gestalten zu müssen.
- 1.2 Auf die Festsetzung III Nr. 2 kann verzichtet werden, da im Plan kein Gehölzbestand dargestellt ist.
- 1.3 Nachdem der Laubholzanteil im Ortsbild gefördert werden soll, sollte die Aufzählung von Nadelgehölzen unterbleiben.
- 1.4 Zur Auflockerung des Baugebietes und zur Durchgrünung der Straßen sollte berg- bzw. talwärts der geplanten Erschließungsstraße eine Baumzeile gepflanzt werden.
- 1.5 Im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Landschaft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollte eine zwei- bis dreireihige Strauchbepflanzung zusätzlich festgesetzt werden.
- 1.6 Die Erschließung des Baugebietes hat Eingriffe in den Landschaft- und Naturhaushalt zur Folge, die nicht ausgeglichen werden können. Es wird vorgeschlagen, keine isolierten Projekte sondern eine vernetzte Lösung für Ausgleichsflächen in Angriff zu nehmen und darüber ein gemeinsames Gespräch zu führen.

2. Landratsamt, Kindergartenaufsichtsbehörde

Das Landratsamt, Abteilung Kindergartenaufsichtsbehörde teilt mit, daß es bei Kindergartenplätzen in Albertshausen zu Engpässen kommen kann. Die Stadt wird gebeten, diesen Hinweis bei ihren künftigen Planungen für den Stadtteil Albertshausen zu beachten.

3. Überlandwerk Unterfranken AG

Das Überlandwerk Unterfranken weist darauf hin, daß der Geltungsbereich durch eine 20 KV-Freileitung tangiert wird und daß diese Leitung im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden soll.

4. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

- 4.1 Das geplante Baugebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es zum

Ausgleich der mit dem Baugebiet einhergehenden Flächenversiegelungen sinnvoll, Maßnahmen zur dezentralen Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen.

- 4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser, auch Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
- 4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden.

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

- zu 1.1 Garagen sind auch im übrigen Bereich mit Sattel- oder Flachdächern zulässig. Dies sollte auch hier bleiben.
Die Aussage über Rasengitter oder Rasenpflaster sind nicht mißverständlich.
- zu 1.2 Die Festsetzung wird im Bebauungsplan gestrichen.
- zu 1.3 Die Aufzählung von Nadelgehölzen im Bebauungsplan wird gestrichen.
- zu 1.4 Eine durchgehende, beidseitige Bepflanzung in Form einer Allee würde den Erschließungsanteil erhöhen. Dies widerspricht dem Grundsatz, sparsam mit Flächen umzugehen. Im Kreuzungsbereich sind Einengungen mit Baumpflanzungen vorgesehen.
- zu 1.5 Eine Pflanzung von hochstämmigen Bäumen mit Unterpflanzung entspricht einer Ortseinbindung im Sinne der fränkischen Ortsränder mehr, als eine dichte Heckenbepflanzung, die das Baugebiet zur freien Landschaft abriegelt.
- zu 1.6 Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Unabhängig davon wird die Verwaltung über Vernetzungen Gespräche mit dem Landratsamt führen.
- Zu 2: Die Stadt wird den Hinweis bei ihren zukünftigen Planungen beachten.
- Zu 3: Die Darstellung der Freileitung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Unabhängig davon ist geplant, die Leitung im Zuge der Baumaßnahmen unterirdisch zu verlegen.
- Zu 4.1: In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Aussage zum Anschluß an die städtische Kanalisation getroffen. Gleichzeitig ist darauf hingewiesen, daß Dachabwässer versickert werden können.
- Zu 4.2: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 4.3: Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan "Rosenacker II" hat in der Zeit vom 16.01. bis 16.02.1995 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Einwände ein:

1. Herbert Klabouch mit Schreiben vom 22.01.95 (Münzweg 6)

Herr Klabouch weist darauf hin, daß sein Haus und die Garagen nach Bebauungsplanvorlage der Stadt genehmigt wurden. Eine spätere Änderung des Bebauungsplanes und der Straßenführung machten eine 34 m lange Zufahrt vom Münzweg erforderlich.

Nach der Erschließung des Baugebietes "Rosenacker II" liegt die Einfahrt im Kurvenradius der neuen Straße und kann nicht mehr genutzt werden.

Desweiteren muß entsprechend dem Bebauungsplanentwurfes ein neuer Haustürzugang und eine neue Garagenzufahrt geschaffen werden. Herr Klabouch beantragt, wegen der auf ihn unverschuldet zukommenden hoher Kosten, daß ihm die Erschließungskosten und der Flächenbeitrag erlassen werden.

Ebenfalls beantragt er, daß die neue Garagenzufahrt und der Hauszugang von der Stadt Bad Kissingen hergestellt werden. Im Gegenzug ist Herr Klabouch bereit, die erforderliche Fläche kostenlos abzutreten.

2. Mit Schreiben vom 16.02.1995 wendet das Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, folgendes ein:

2.1 Die gestalterische Anregung zum Bau von Satteldächern wird im Interesse des Ortsbildes weiterhin aufrecht erhalten. Die Formulierungen der Festsetzungen II.8 letzter Satz wird nach wie vor für mißverständlich gehalten.

2.2 Die Pflanzung einer Baumallee wird weiter gewünscht.

2.3 Die Randeingrünung enthält in der Regel auch Heister und Hochstämme. In Anbetracht der Geländesituation kann von einer Abriegelung nicht gesprochen werden.

2.4 Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff gem. Artikel 6 des Bay. Naturschutzgesetzes dar. Dieser Eingriff macht Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Bay. Naturschutzgesetz erforderlich. Nach Ansicht des Landratsamtes sind deshalb entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.02.1995 die Einwände wie folgt zu behandeln:

1. Die vorhandene Zufahrt (auf das Anwesen Münzweg 6) wäre nach der neuen Erschließung des Baugebietes "Rosenacker II" weiterhin möglich, ist jedoch sehr ungünstig. Eine kurze und unproblematische Zufahrt ist über die neue Erschließungsstraße realisierbar.

Die Problematik der Erschließungskosten, des Flächenbeitrages und der Entschädigung bezüglich der neuen Zufahrt wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens geklärt.

- 2.1 Garagen sind im übrigen Bereich mit Sattel- und Flachdächern zulässig. Dies sollte auch hier bleiben. Die Aussage über Rasengitter- und Rasenpflaster sind nicht mißverständlich.
- 2.2 Eine durchgehende, beidseitige Bepflanzung in Form einer Allee würde den Erschließungsanteil erhöhen. Im Kreuzungsbereich sind Einengungen mit Baumpflanzungen vorgesehen.
- 2.3 Eine Pflanzung von hochstämmigen Bäumen mit Unterpflanzung entspricht einer Ortseinbindung im Sinne der fränkischen Ortsränder mehr als eine dichte Heckenbepflanzung, die das Baugebiet zur freien Landschaft abriegelt. Die Bepflanzung soll im privaten Bereich ohne Standortbindung erfolgen.
- 2.4 Über die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da es sich hier um eine reine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die bisher vollkommen ausgeräumt ist.

11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.95 den Bebauungsplan "Rosenäcker II", Gemarkung Albertshausen, als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 01.03.1995
Ref. III-2b


Russ
Techn.-Amtsrat