

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SONDERGEBIET KLEINGÄRTEN AM AUBACH“

GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2b

AUFGESTELLT: 15.05.2001
GEÄNDERT: 11.09.2001
13.11.2001
15.01.2002
20.02.2002

1. Allgemeines

Im Zusammenhang mit einem Bauantrag für ein Gartenhaus, im Bereich der Kleingartenanlage in Arnshausen, auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4773, Gem. Arnshausen, hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 20.03.2001 die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplans für das „Sondergebiet Kleingärten“ vorzubereiten.

Der Bereich, in dem dieses Gartenhaus errichtet werden soll, liegt im Außenbereich. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Kleingartengebiet ausgewiesen.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 15.05.2001 die Verwaltung beauftragt, für das Kleingartengebiet den Entwurf eines Bebauungsplanes aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Bad Kissingen hat einen Flächennutzungsplan vom 29.03.1977 für alle Ortsteile. Dieser wurde am 26.10.1977 von der Regierung von Unterfranken unter Auflagen genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde verschiedentlich geändert. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.02.2001 genehmigt. Daneben läuft die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Keingartengebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

a) Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet grenzt südöstlich an den bestehenden Ort Arnshausen an.

b) Bestehende Bebauung

Im Gebiet selbst existieren einige kleinere Gartenhäuser. Außerdem gibt es landwirtschaftliche Hallen, die im wesentlichen von Nebenerwerbslandwirten genutzt werden.

c) Topographie

Das Gebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 3,00 m leicht an. Der nördliche Bereich liegt bei 234,00 m üNN.

d) Umgriff und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgelegt über den Plan des Stadtbauamtes Bad Kissingen vom 15.05.2001.

Danach wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Westen vom Aubach (Fl.-Nr. 4744) und vom Flurweg (Fl.-Nr. 4782)
- im Südwesten vom Tennisplatz (Fl.-Nr. 4789, Südgrenze und Ostgrenze) und der Verlängerung der Datzenbrunnenstraße
- im Südosten durch den Flurweg Fl.-Nr. 4746
- im Nordosten durch den Flurweg Fl.-Nr. 4763 und den Flurweg Fl.-Nr. 4762
- im Norden durch die Schweinfurter Straße

Im einzelnen liegen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4764, 4765, 4765/1, 4766, 4767, 4768, 4769, 4770, 4771, 4772, 4773, 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4783, 4784, 4784/1, 4785, 4786, 4787, 4788, 4790, 4791 und 4792, Gemarkung Arnshausen. Die Flurstücke 4744 und 4762 liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

e) Flächen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 17.700 m². Die Fläche wird im wesentlichen als Gartenland genutzt.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet für Kleingärten gem. § 10 BauNVO ausgewiesen.

In dem Sondergebiet sind folgende Bauten unzulässig:

- Schwimmbecken
- Aborte
- Gasbehälter
- Garagen
- Kfz-Stellplätze
- Überdachte und befestigte Terrassen, die über die direkt im Anschluß an das Gartenhaus zulässige Befestigung hinausgehen
- Teppenanlagen
- Antennen und Maste
- Stützmauern höher als 50 cm
- das Aufstellen von Wohnwagen

Das Flurstück 4764 wird als Fläche für ein Gemeinschaftshaus festgelegt. Das Flurstück 4761 ist als Fläche für einen Spielplatz vorgesehen. Auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 4766, 4767, 4769, 4770, 4790, 4791 und 4792, ist auch eine Nutzung für landwirtschaftliche Hallen möglich.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ wird je Grundstück ein eingeschossiges nicht unterkellertes Gartenhaus in Holzbauweise ohne Feuerungsanlage mit einer überbauten Grundstücksfläche von max. 15 m² zugelassen. Durch einen Freisitz kann die überbaute Grundfläche auf 20 m² erweitert werden. Zusätzlich ist je Grundstück ein Gewächshaus mit max. 10 m² Grundfläche zulässig. In einem Teilbereich des Bebauungsplanes (Fl.-Nrn. 4766, 4767, 4769, 4770, 4790, 4791 und 4792) ist ab einer Grundstücksgröße von 550 m² zusätzlich je Grundstück eine rein landwirtschaftlich genutzte Halle bis zu einer Größe von 60 m² zulässig. Auf der Gemeinschaftsfläche (Fl.-Nr. 4764) wird ein Gemeinschaftshaus mit einer maximalen Größe von 60 m² zugelassen.

Die Festsetzungen für die Gartenhäuser und landwirtschaftlichen Hallen orientieren sich im wesentlichen an dem Bestand, so daß durch die weitere Bebauung der Charakter des Gebietes nicht verändert wird.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Für das geplante Baugebiet „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ sind keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten geplant.

7. Grünordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ wird keine wesentliche Bebauung zugelassen, so daß auf die Durchführung der Ausgleichsberechnung verzichtet werden kann.

Durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung am Übergang zur freien Landschaft wird das Gartenhausgebiet in die Landschaft eingebunden. Als Pflanzen werden standortgerechte Arten empfohlen (siehe Anhang 1). Gleichzeitig wird die Versiegelung der Grundstücke auf ein Mindestmaß beschränkt.

Für bestehende Bäume wird ein Erhaltungsgebot in Anlehnung an die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 13.08.2001 bis 03.09.2001 fand für den Bebauungsplan „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“, Gem. Arnshausen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ging folgender Einwand ein:

Herr Wilfried Pfeiffer beantragt mit Schreiben vom 30.08.2001, daß seine Grundstücke Fl.-Nrn. 4765, 4766 und 4767, Gem. Arnshausen, in den Bereich II des Bebauungsplanes einbezogen werden, so daß der Bau einer landwirtschaftlich genutzten Halle bis zu einer Größe von 60 m² möglich wird, da er im Nebenerwerb Landwirtschaft betreibt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird der Einwand wie folgt behandelt:

Die an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 4766, 4767, 4769 und 4770 können in den Bereich II des Bebauungsplanes einbezogen werden, so daß hier die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle möglich wird. Das Grundstück Fl.-Nr. 4765 wird nicht mit in den Bereich II aufgenommen, da es bereits zu sehr im Zentrum der Kleingartenanlage liegt.

Gleichzeitig muß bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundstücksgröße, ab der eine Bebauung mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle zulässig ist, von 700 m² auf 550 m² verkleinert werden.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet Kleingärten am Aubach, Stadtteil Arnshausen, wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Begründung zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, vom 02.10.2001

Es werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes empfohlen:

- 1.1 Unter Punkt 8 Grünordnung und Geländegestaltung, ist ein Erhaltungsgebot für Gehölze entlang des Aubaches und innerhalb des Baugebietes einzufügen, die sowohl das Landschaftsbild prägen als auch positive Wirkungen auf den Naturhaushalt ausüben.
- 1.2 Im Punkt 8.3. sollte noch darauf hingewiesen werden, daß die Bepflanzung bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen hat. In den Fällen, wo Gebäude vorhanden sind, sollte die Bepflanzung bis Ende 2002 vollzogen werden.
- 1.3 Im Punkt 7 wurde versehentlich 7.2 und 7.3 statt 8.2 und 8.3 angegeben.
- 1.4 Es wird für sinnvoll angesehen, die Standorte der Gebäude auf den Grundstücken, die an den Bachlauf angrenzen, auf die den Bachlauf gegenüberliegende Grundstücksseite zu beschränken. Entlang der Gewässerstrecke sollten keine Gebäude errichtet werden.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Immissionsschutz, vom 22.10.2001

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen nach DIN18005 Schallschutz im Städtebau Bedenken bezüglich der Immissionen von der B 286 und der Tennisanlage auf das Sondergebiet der Kleingärten. Die Orientierungswerte betragen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Tag und Nacht 55°dB(A). Es wird vorgeschlagen einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang eines Großteils der Bebauungsgrenze zu errichten.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, beschließt der Bauausschuß in seiner Sitzung am 13.11.2001, die Einwände wie folgt zu behandeln:

Zu 1.1:

Es wird ein Erhaltungsgebot für Bäume in Anlehnung an die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen aufgenommen.

Zu 1.2:

Ergänzend wird aufgenommen, daß die Heckenpflanzung bis ein Jahr nach Fertigstellung eines neuen Gebäudes zu erfolgen hat.

Für Grundstücke mit bestehenden Gebäuden wird kein Vollzugsdatum festgelegt. Nach in Kraft treten des Bebauungsplanes werden alle betroffenen Eigentümer mit dem Hinweis angeschrieben ihr Grundstück gemäß Bebauungsplan einzugrünen.

Zu 1.3:

Die Numerierung wird korrigiert.

Zu 1.4:

Für Gebäude ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Dieser Abstand wird auch zum Aubach für ausreichend erachtet.

Zu 2:

Durch den Bau der neuen B286 nördlich von Arnshausen wird die bestehende Straße abgestuft. Die Immissionen aus dem Verkehr sind dann vernachlässigbar. Die Tennisanlage stellt eine dem Kleingartengebiet zugeordnete zumutbare Freizeiteinrichtung dar. Die Errichtung eines Lärmschutzes für das Kleingartengebiet wird abgelehnt.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

In der Zeit vom 10.12.2001 bis 10.01.2002 fand für den Bebauungsplan „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“, Gem. Arnshausen, die öffentliche Auslegung statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

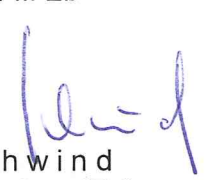
11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“, Gem. Arnshausen, in der Fassung des Planes vom 13.11.2001, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung.

Bad Kissingen, 21.02.2002

Ref. III-2b

I.A.


Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

Anhang 1

Standortheimische Gehölzartenliste

Großgehölze:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	- Wild - Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleingehölze/ Sträucher/ Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
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 catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa arvensis	- Kriechende Wildrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
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'