

aktueller Stand

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"HOCHBERG"

STADTTEIL ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 23.02.94

Bebauungsplan "Hochberg"

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Hochberg", Gemarkung Arnshausen, 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 Westen des Stadtteils Arnshausen und erstreckt sich nördlich des Fuchsmühlweges. Das Baugebiet schließt sich direkt an die vorhandene Bebauung der Hochbergstraße an. Südlich des Baugebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, so daß eine gegenseitige Rücksichtnahme von diesen Betrieben und Anwohnern erforderlich ist.

Das Gelände ist im gesamten Baugebiet von Norden nach Süden stark fallend und wird landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestände sind keine vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze, welche vom Nordwestpunkt des Grundstückes Fl.-Nr. 578 zum Südpunkt des Grundstückes Fl.-Nr. 275 verläuft.
- im Osten durch die Grenze, welche westlich über das Grundstück Fl.-Nr. 273 verläuft bis zur Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 219, weiter durch die Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 219 (Hochbergstraße), 216 und 214.
- im Süden durch die Südgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 149/3 und 475 (Fuchsmühlweg).
- im Westen durch die Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 578.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha. Für alle neu zu bildenden Grundstücke werden Vorschläge für die Grundstücksteilung dargestellt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Als zulässige Bebauung sind im Bebauungsplan Hanghäuser mit 1 1/2 Geschossen und vorwiegend Satteldächern festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt überall 0,4. Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Für die Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen. Die Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke beträgt 704 qm.

Anzahl der Bauplätze:

bestehende Anwesen:	2 Stück
geplante Neubauten:	25 Stück
Grundstücke gesamt:	27 Stück

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

Anzahl der Wohnungen:

vorh. Wohnhäuser	4 WE
geplante Wohnhäuser 25 x 2,0	50 WE
Wohnungen gesamt	54 WE

zu erwartende Einwohnerzahl:

$$54 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE} = \underline{162 \text{ EW}}$$

Gesamtfläche:	2,38 ha	100 %
Wohnbaufläche	1,90 ha	79,8 %
öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	0,48 ha	20,2 %

Wohndichte netto: $162 \text{ EW} / 1,90 \text{ ha} = \text{ca. } 85 \text{ EW/ha}$
Wohndichte brutto: $162 \text{ EW} / 2,38 \text{ ha} = \text{ca. } 68 \text{ EW/ha}$

4. Grünflächen und Bepflanzung

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Es wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, daß je 500 qm Grundstücksfläche mindestens 2 Großbäume 1. 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.

Entlang des nach Norden führenden Fußweges sind Standorte für Großgrün vorgesehen.

Zur westlich anschließenden Waldfläche wird ein 20 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten, welcher gleichzeitig Pufferfunktion für das Arten- und Biotoppotential übernimmt (Fallbereich der Bäume). Das Baugebiet liegt in der Schutzzone des Naturparks "Bayerische Rhön". Die Befreiung von der Verordnung über den "Naturpark Bayer. Rhön" wurde mit dem Bescheid vom 06.04.95 vom Landratsamt Bad Kissingen erteilt. Die im Landschaftsplan geforderte Eingrünung der Bauflächen wird durch die Festsetzungen der Grünordnung realisiert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Tatsache, daß nur vier Eigentümer einschließlich der Stadt Bad Kissingen vom Bebauungsplan betroffen sind, ist eine Umlegung gemäß § 46, Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

6.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über den Fuchsmühlweg und die Hochbergstraße erschlossen.

Die Erschließungsstraße wird von der Hochbergstraße in Richtung Südwesten geführt und an den Fuchsmühlweg angeschlossen.

Die Hochbergstraße ist ausreichend ausgebaut. Der Fuchsmühlweg muß bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße erweitert werden. Der Fuchsmühlweg und die Erschließungsstraße werden mit folgenden Breiten ausgestattet:

Fahrbahn	6,00 m
Gehweg	1,50 m

Von der Erschließungsstraße und dem Fuchsmühlweg aus erschließen Stichstraßen das Wohngebiet, welche als Mischverkehrsflächen ausgebildet sind und eine Fahrbahnbreite von 5,50 m aufweisen.

Die Stichstraßen enden mit einem Wendehammer.

Ergänzend zum Straßennetz wird ein Fußweg (3,0 m) von der Erschließungsstraße in Richtung Norden zum Anwandweg geführt.

Entlang der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist ein Anwandweg vorgesehen, welcher zusammen mit dem offenen Graben eine Breite von 4,50 m aufweist.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen führen in den Hauptsammler von Arnshausen, welcher sich im Fuchsmühlweg befindet. Bei der Höheneinstellung der Wohngebäude, welche talseits der Erschließungsstraße angeordnet sind, muß beachtet werden, daß die Oberkante Erdgeschoß über der Rückstauenebene der Erschließungsstraße liegt, um eine problemlose Entwässerung der Gebäude zu gewährleisten. Parallel zum Anwandweg wird ein offener Graben geführt, der das hangseitig anfallende Oberflächenwasser ableiten soll.

6.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung des Baugebietes muß in der Erschließungsstraße und im Fuchsmühlweg eine Leitung DN 100 verlegt werden. Die Stichstraßen werden über die Leitungen DN 80 versorgt.

Die Anbindung erfolgt an die bestehenden Leitungen in der Hochbergstraße bzw. Fuchsmühlweg.

6.4 Energieversorgung

Für die Gasversorgung des Baugebietes muß die bestehende Gasleitung DN 100 im Fuchsmühlweg verlängert werden.

In der neuen Erschließungsstraße muß eine Versorgungsleitung DN 80 verlegt werden. Die Stichstraßen werden über Leitungen DN 50 versorgt.

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Leitung in der Hochbergstraße.

Die Stromversorgung des Stadtteiles Arnshausen erfolgt bis auf weiteres durch die Überlandwerk Unterfranken AG Würzburg.

Im Einmündungsbereich der Hochbergstraße auf den Fuchsmühlweg macht sich zur Gewährleistung der Stromversorgung sowie der Versorgungssicherheit, gleichfalls zur Ablösung der bestehenden, wassergefährdenden Masttransformatorenstation auf dem Grundstück Fl.-Nr. 568, die Einordnung einer Umspannstation erforderlich. Diese ist über ein neu zu verlegendes 20 KV-Kabel im Bereich Hochbergstraße/Fuchsmühlweg einzubinden.

Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Niederspannung ist das bestehende Netz entsprechend zu erweitern. Gleiches gilt für die Straßenbeleuchtung.

7. Erschließungskosten

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

Straßen- und Wegebau	317.800,--- DM
Beseitigung Oberflächenwasser (Graben)	22.500,-- DM
Abwasserbeseitigung	202.000,--- DM
Wasserversorgung	147.000,-- DM
Stromversorgung	279.000,--- DM
Gasversorgung	67.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	56.000,--- DM
	1.091.300,-- DM
	=====

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 04.04.94 bis 21.03.94 wurden keine Einwände vorgebracht.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Einwände eingegangen:

1. Stadtheimatspfleger Werner Eberth

- 1.1. Das Baugebiet liegt so exponiert, daß auf seine Gestaltung und Eingrünung besonderes Augenmerk zu richten ist.

- 1.2 In den textlichen Festsetzungen sollte klargestellt werden, daß nur standortgerechte Gehölze und Obstbäume zulässig sind. Nadelbäume sollten ausgeschlossen werden.
- 1.3 Herr Eberth empfindet weiße Hausfassaden am Ortsrand störend und zählt diese zu den grellen Farbanstrichen, welche im Sinn der Festsetzung Ziffer II.6 nicht zulässig sind. Er regt an, diese Festsetzung um den Satz: " Für die Hausanstriche dürfen nur erdfarbene Töne verwendet werden". zu ergänzen.
- 1.4 Im Bebauungsplan sollen die Firstrichtungen so festgesetzt werden, daß die Giebel nicht zur freien Landschaft stehen. Sollte dies nicht möglich sein, sollen nur Walmdächer zugelassen werden, so daß man von der Landschaft aus Dachflächen sieht. In Ziffer 4 sollte bei Dacheindeckungen für "Betondachsteine" formuliert werden: "ziegelfarbige Betondachsteine".

2. Bayer. Forstamt Bad Kissingen

- 2.1 Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an einen Eichen-Hainbuchenwald. Die Baugrenze ist vom bestehenden Waldrand 20 m entfernt.
Obwohl der notwendige Abstand vom Wald das 1 1/2 fache der Baumhöhe und somit ca. 38 m beträgt, kann der Abstand 20 m zum Waldrand akzeptiert werden, da es sich um die stabilste Waldform handelt.
- 2.2 Bei waldrandnaher Bebauung kommt es in der Regel zu Beschwerden der Anwohner gegenüber verschiedener Einwirkungen aus dem benachbarten Wald, z.B. Laubwurf.
Es könnte sich als zweckmäßig erweisen, wenn die Stadt den Erwerbern der waldnahen Baugrundstücke die Anerkennung einer Haftungsausschlußerklärung und eine vertraglich vereinbarte Duldungspflicht gegenüber Randeinwirkungen abverlangt.

3. Telekom, Fernmeldeamt Bad Kissingen

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom.
Es wird beantragt, die im Plan farbig dargestellte Fläche als eine mit einem Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Deutschen Bundespost Telekom zu belastende Fläche festzusetzen.

4. Überlandwerk Unterfranken

Das Überlandwerk Unterfranken bittet um Aufnahme einer 20 KV- Leitung außerhalb des Geltungsbereiches.

5. Landratsamt Bad Kissingen, Kindergartenaufsichtsbehörde

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

6. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

- 6.1 Die Festsetzung II. 8 (Garagen) sollte nur den Bau von Satteldächern zulassen. Der letzte Satz dieser Festsetzungen sollte geändert werden, da er als Aufforderung mißverstanden werden könnte, den Vorgarten mit Gitter- oder Pflastersteinen gestalten zu müssen.
- 6.2 Auf die Festsetzung III. 2 kann verzichtet werden, da im Plan kein Gehölzbestand dargestellt ist.
- 6.3 Nachdem der Laubholzanteil im Ortsbild gefördert werden soll, sollte die Aufzählung von Nadelgehölzen unterbleiben.
- 6.4 Zur Auflockerung des Baugebietes und zur Durchgrünung des Straßenraumes sollte berg- bzw. talseits der geplanten Erschließungsstraße eine Baumallee gepflanzt werden.
- 6.5 Im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Landschaft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollte eine zwei- bis dreireihige Strauchbepflanzung zusätzlich festgesetzt werden.
- 6.6 Die Erschließung des Baugebietes hat Eingriffe in den Landschafts- 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.

Das gesamte Gelände liegt in der Schutzzone des Naturparks Bayer. Rhön. Hierfür ist eine Befreiung nach § 9 der Verordnung über den Naturpark Bayer. Rhön erforderlich.

7. Bayerischer Bauernverband, Würzburg

Der Bayerische Bauernverband weist auf den in der Nachbarschaft angesiedelten Betrieb Bubb hin. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn der Betrieb Bubb in seinem Bestand und seiner Entwicklungsmöglichkeit durch einen ausreichend großen Immissionschutzradius geschützt wird.

8. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Bad Kissingen

Das Amt für Landwirtschaft und Ernährung Bad Kissingen erhebt Bedenken gegen die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wegen der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb Bubb. Das Amt für Landwirtschaft und Ernährung stimmt der Planung nur zu, wenn die dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer künftigen Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden und damit die weitere Existenz nicht in Frage gestellt wird.

9. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

- 9.1 Das geplante Baugebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es zum Ausgleich der mit dem Baugebiet einhergehenden Flächenversie-

gelingen sinnvoll, Maßnahmen zur dezentralen Ableitung des Niederschlagswassers vorzunehmen.

- 9.2 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.
- 9.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden.
10. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat sich auch der benachbarte, landwirtschaftliche Betrieb Josef Bubb gemeldet. Herr Bubb macht in seinem Schreiben darauf aufmerksam, daß es aufgrund der Tierhaltung, die er betreibt, zu Konflikten mit der Nachbarschaftsbebauung kommen kann.

11. Landratsamt Bad Kissingen, fachlicher Immissionsschutz

Das Landratsamt, Abt. Immissionsschutz verweist auf seine Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Seinerzeit wurde wegen der Belastungen, die von den Betrieben Bubb und Körner ausgehen, nicht zugestimmt.

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 Entsprechende Festsetzungen sowohl zur Gestaltung als auch zur Eingrünung sind im Bebauungsplan vorhanden.
- zu 1.2 Die Aufzählung von Nadelbäumen wird aus den Festsetzungen zur Grünordnung gestrichen.
- zu 1.3 Die Festsetzung, daß grelle Farbanstriche untersagt sind, ist ausreichend. Die Zulassung nur von erdfarbenen Tönen würde die Bauwerber zu weit einschränken.
- zu 1.4 Im Bebauungsplan wurden keine Firstrichtungen festgesetzt, da sich die Firstrichtung aus der Topographie und dem Zuschnitt der Baugrenzen ergibt. Eine Festsetzung von Firstrichtungen parallel zu den Ortsrändern würde der typisch fränkischen Bebauung widersprechen, da die fränkischen Ortsränder durchaus durch giebelständige Bauten geprägt sind. In Ziffer II 4, Satz 2 wird vor dem Wort "Betondachsteinen" das Wort "eingefärbten" eingesetzt.
- zu 2.1 Die 20 m Abstand zum Waldrand sind eingehalten.
- zu 2.2 Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll. Die Stadt kann aber, da sie Grundstückseigentümer ist, bei der Vergabe von Bauplätzen darauf hinweisen.
- zu 3. Für die Leitung der Deutschen Bundespost Telekom wird im Bebauungsplan eine zu belastende Fläche festgesetzt.

- zu 4. Die 20 KV-Leitung des Überlandwerks Unterfranken wird, obwohl sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt, in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 5. Der Hinweis wird bei den zukünftigen Planungen bei der Stadt Bad Kissingen beachtet.
- zu 6.1 In den angrenzenden Bereichen sind bei Garagen sowohl Sattel- als auch Flachdächer ausgeführt. Dies sollte auch im jetzt verplanten Bereich so bleiben. Die Aussage über Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster ist nicht mißverständlich.
- zu 6.2 Die Festsetzung wird im Bebauungsplan gestrichen.
- zu 6.3 Die Aufzählung von Nadelgehölzen im Bebauungsplan wird gestrichen.
- zu 6.4 Eine durchgehende, beidseitige Bepflanzung in Form einer Allee würde den Erschließungsanteil erhöhen. Dies widerspricht dem Grundsatz, sparsam mit Flächen umzugehen.
- zu 6.5 Eine Pflanzung von hochstämmigen Bäumen entspricht einer Ortseinbindung im Sinne der fränkischen Ortsränder mehr, als eine dichte Heckenbepflanzung, die das Baugebiet zur freien Landschaft abriegelt.
- zu 6.6 Wegen der Lage des Baugebietes in der Schutzzone des Naturparks Bayer. Rhön wird in einem gesonderten Verfahren eine Befreiung nach § 9 der Verordnung über den Naturpark Bayer. Rhön beantragt. In diesem Zusammenhang wird auch die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen geprüft.
- zu 7., 8 u. 10. Die Stadt Bad Kissingen geht davon aus, daß die Immissionen aus den Betrieben Bubb und Körner für das angrenzende Wohngebiet keine unzumutbare Belastung darstellen. Unabhängig davon wird ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen, in dem der Bestandschutz dieser landwirtschaftlichen Betriebe dargestellt wird.
- zu 9.1 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 9.2 Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 9.3 Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden.
- zu 11. Es gilt die gleiche Behandlung wie zu 7., 8. und 10. Im übrigen wird auf die Feststellung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen, daß die Betriebe zum bestehenden Wohngebiet die gleichen Beeinträchtigungen bringen.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan "Hochberg", Gem. Arnshausen hat in der Zeit vom 16.01. - 16.02.95 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Einwendungen ein:

1. Margot und Enrico Radler mit Schreiben vom 07.02. und 10.02.95 (Fuchsmühlweg 24)

Die Eheleute Radler wenden sich gegen die Änderung der Grundstücksgrenzen an ihrem schon bebauten Grundstück. Sie legen Wert auf den Erhalt der bestehenden Bäume. Außerdem wünschen sie die Herausnahme ihres Grundstückes aus dem Baugebiet.

2. Rita Riedel (Erbengemeinschaft) mit Schreiben vom 17.02.1995

Die Erbengemeinschaft wendet sich gegen die Änderung der Grundstücksgrenze ihres bebauten Grundstückes. Vor allem sind die Einwender gegen die Wegnahme des südwestlichen Bereiches des Grundstückes Fl-Nr. 216, da sie dort eine Gartenterrasse geplant haben.

3. Amt für Landwirtschaft und Ernährung Bad Kissingen mit Schreiben vom 16.02.95

Das Amt für Landwirtschaft und Ernährung ist nicht der Ansicht des Stadtrates, daß die Immissionen aus den Betrieben Bubb und Körner für das angrenzende Wohngebiet keine unzumutbare Belastung darstellen.

Der Hinweis im Bebauungsplan, daß die landwirtschaftlichen Betriebe Bestandsschutz genießen, stellt für die Existenz der Betriebe keine rechtliche Absicherung dar.

4. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 15.01.1995

- 4.1 Die gestalterische Anregung zum Bau von Satteldächern wird im Interesse des Ortsbildes weiterhin aufrechterhalten.
- 4.2 Die Formulierung der Festsetzung II.8 - letzter Satz - wird nach wie vor für mißverständlich gehalten.
- 4.3 Die Pflanzung einer Baumallee (beidseitig oder einseitig) ist nicht zwangsläufig mit einer Flächenmehrung verbunden. Sie dient in jedem Fall der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Durchgrünung einer exponierten Wohnanlage.
- 4.4 Die Randeingrünung (2 - 3reihige Strauchbepflanzung) enthält i.d.R. auch Heister und Hochstämme. In Anbetracht der steilen Lage kann von einer Abriegelung nicht gesprochen werden.
- 4.5 Es wird darauf hingewiesen, daß die Befreiung von der Verordnung über den "Naturpark Bayer. Rhön" vor der Genehmigung des Bebauungsplanes zu beantragen ist.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.03.1995, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Durch die geänderte Planung vom 14.03.95 wird den Wünschen der Einwender Rechnung getragen. Eine Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich wird nicht als sinnvoll angesehen.
- zu 2: Durch die Planänderung vom 14.03.1995 wird den Einwendungen im wesentlichen Rechnung getragen. Das Grundstück, Fl.-Nr. 215 wird so geschnitten, daß es sinnvoll bebaubar ist.
- zu 3: Die Stadt Bad Kissingen geht davon aus, daß die Immissionen aus den Betrieben Bubb und Körner für das angrenzende Wohngebiet keine unzumutbare Belastung darstellen. Der Hinweis im Bebauungsplan, daß für die landwirtschaftlichen Betriebe Bestandsschutz besteht, wird als ausreichend angesehen.
- zu 4.1: In den angrenzenden Bereichen sind bei Garagen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer ausgeführt. Dies sollte auch im Bebauungsplangebiet so bleiben.
- zu 4.2: Die Aussagen über Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster sind nicht mißverständlich.
- zu 4.3: Die Pflanzung einer Baumallee würde den Erschließungsanteil erhöhen, was dem Grundsatz widerspricht, sparsam mit Flächen umzugehen.
- zu 4.4: Eine Pflanzung von hochstämmigen Bäumen entspricht einer Ortseinbindung im Sinne der fränkischen Ortsränder mehr als eine dichte Heckenbepflanzung.
- zu 4.5: Die Befreiung von der Verordnung über den "Naturpark Bayer. Rhön" ist von der Verwaltung beantragt.

11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 29.03.1995, den Bebauungsplan "Hochberg", Gem. Arnshausen, gem. § 10 BauGB als Satzung.

Aufgestellt: Stadtbauamt

Bad Kissingen, 28.04.1995

Russ
Techn.-Amtsrat