

STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
"IM LÖHLEIN"
STADTTEIL GARITZ**

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Löhlein" der Gemarkung Garitz beschlossen. Durch Änderung der Dachneigung und Kniestockhöhe wird der Ausbau von Dachgeschossen wesentlich erleichtert. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, so daß die Flächen nicht übermäßig bebaut werden müssen. Mit Wegfall der Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 qm wird eine höhere Ausnutzung von Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht. Mit Änderung der Festsetzung bezüglich der Stellplatzanordnung bzw. der Stellplatzzufahrten erfolgt eine eindeutige Aussage hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen.

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.

5. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Löhlein" Stadtteil Garitz wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen dieser Behandlung gingen folgende Einwände ein:

Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

1. Im Bebauungsplan werden Garagen mit Flachdächern zugelassen. Im Interesse des Ortsbildes sollte in der Festsetzung den Satteldächern der Vorzug gegeben werden.
2. Die Formulierung "Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) sollte so abgeändert werden, daß sich diese Aussage erkennbar nur auf Stellplätze im Vorgartenbereich bezieht.

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

- zu 1: Im Bebauungsplan sind bisher bereits Garagen mit Flachdächern und Satteldächern zugelassen. Diese Praxis bleibt durch die Änderung unberührt.

zu 2: Die Formulierung im Absatz, der sich ausschließlich mit Stellplätzen befaßt, ist nicht mißverständlich.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14. 12.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Löhlein", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995
Aufgestellt: Stadtbauamt


Russ
Techn.-Amtsrat

STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL

GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

IM LÖHLEIN

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN
REF III-2 B

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 17.12.1984 beschlossen, für das Gebiet "Im Löhlein" einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Beschluß vom 16.07.1985 wurden die Grenzen des Geltungsbereiches aufgrund von Anregungen in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geändert.

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Garitz südlich der Kirchbergstraße (KG 13).

Das gesamte Baugebiet ist von Nordwesten nach Südosten ca. 8 % geneigt.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, die Überschreitung der im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen um ca. 20 m nach Westen ist geringfügig und bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Baugebiet wird umgrenzt:

Im Norden durch die Kirchbergstraße

Im Osten durch die östliche Grenze der Fl.Nr. 1927

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Fl.Nrn. 1927, 1928/1, 1929, Teilflächen von Fl.Nrn. 1930, 1931, 1935, 1934, 1933

Im Westen durch die Teilflächen der Fl.Nr. 1933, 1932 und 593

Für alle neu zu bildenden Grundstücke wurden Vorschläge für die Grundstücksteilung dargestellt.

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.43 ha

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Anzahl der Bauplätze:

Bestehende Anwesen: 3 Stück

Geplante Neubauten: 3 Stück

Grundstücke gesamt 12 Stück

Wohndichte:

Anzahl der Wohnungen:

Bestehende Wohnungen 5 WE

geplante Wohnungen: $9 \times 1,5 = 13,5$ WE

Wohnungen gesamt: 18,5 WE

Zu erwartende Einwohnerzahl:

$18,5 \text{ WE} \times 3,5 / \text{WE} = 65 \text{ Einwohner}$

Gesamtfläche	1,43 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,20 ha	=	14 ,0 %
Grünfläche	0,12 ha	=	8,4 %
Wohnbauflächen	1,11 ha	=	77,6 %
Wohndichte Netto:	65 Einwohner / 1,11 ha	=	ca. 59,5 E/ha
Wohndichte Brutto:	65 Einwohner / 1,43 ha	=	ca. 45 E/ha

3. Grünflächen und Bepflanzung

In den Bereichen der Einmündungen der geplanten Straße in die Kirchbergstraße ergeben sich nicht bebaubare Restgrundstücke. Diese werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Am südlichen Rand des Baugebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird eine Heckenbepflanzung festgesetzt. Insgesamt muß eine ausreichende Bepflanzung der Grundstücke angestrebt werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung einer Baulandumlegung gem. § 46 Abs. 1 BBauG wird nicht für erforderlich gehalten.

5. Erschließungsanlagen

5.1 Straßenbau

Die verkehrsmäßige Anbindung der geplanten Straße an die Kirchbergstraße ist möglich. An den Einmündungen können ausreichende Sichtwinkel freigehalten werden.

Die geplante Straße soll mit einer Breite von 5,50 m und einseitigem Gehsteig von 1,50 m ausgebaut werden. Nördlich der Straße wird ein Schrammbord mit 0,50 m Breite ausgebildet.

Zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1927 und 1928/1 wird zu den südlich liegenden Grundstücken ein Erschließungsweg mit 3,0 m Breite ausgewiesen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem im Anschluß an die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage. Zum Teil sind die Rohrleitungen bereits vorhanden.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Versorgungsanlage im Stadtteil Garitz.

Die Wassermenge und der Versorgungsdruck sind ausreichend.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen

6. Erschließungskosten

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Folgende Kosten sind zu erwarten:

6.1 Straßenbau	150.000,-- DM
6.2 Abwasserbeseitigung	25.000,-- DM
6.3 Wasserversorgung	11.000,-- DM
6.4 Stromversorgung	15.000,-- DM
6.5 Gasversorgung	20.000,-- DM
6.6 Straßenbeleuchtung	21.000,-- DM

Gesamtsumme:	242.000,-- DM
	=====

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt. Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Aufgrund der Anregungen der ersten vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Umgriff des Bebauungsplanes erweitert.

Während der darauf folgenden vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde folgender Einwand vorgebracht:

Der landwirtschaftliche Weg zwischen den Anwesen Kirchbergstraße 57 und 59 soll entfallen.

Dieser Einwendung konnte vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.85 nicht entsprochen werden.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde stellt fest, daß sich der Geltungsbereich zu einem wesentlichen Teil auf die Schutzzone des Naturparks erstreckt. Die Realisierung der Straße würde eine Beeinträchtigung und Verunstaltung des Landschaftsbildes herbeiführen. Auch die Ausweitung der einzeiligen Splitterbebauung in eine zweizeilige sei aus landschaftspflegerischer Sicht bedenklich.

2. Das Bayer. Forstamt bemängelt eine Ausdehnung des Bebauungsplanes nach Westen und damit ein näheres Heranrücken der Bebauung an den Waldrand. Einer Bebauung im Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldes wird nicht zugestimmt. Bei Betrieb von Feststoff-Feuerungen sollen 50 m zum Waldrand nicht unterschritten werden.
Die Anbindung des bestehenden Holzabfuhrweges und der vorhandene Park- und Holzlagerplatz sind nicht erkennbar. Eine Stichstraße statt der steilen Böschung für die geplante Straße wird vorgeschlagen.
Die vorgesehene Bebauung dürfte den freien Blick auf Bad Kissingen und Umgebung beeinträchtigen und den Waldrand als prägendes Landschaftselement und bevorzugte Erholungszone entwerten.
3. Die Regierung von Mittelfranken regt an, einen Hinweis auf die Motorflugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen aufzunehmen.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Bedenken und Anregungen wie folgt zu behandeln:

zu 1. und 2:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nur unwesentlich in die Schutzzone des Naturparks. Es handelt sich nur um die Anbindung der Straße A an die Wittershäuser Straße. Die bebaubaren Flächen liegen innerhalb des im Flächennutzungsplanes ausgewiesenen WA-Gebietes. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden hiergegen von der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände erhoben. Die Straße ist erforderlich zur sicheren Verkehrserschließung der bereits genehmigten Bebauung. Durch die spitzwinklige Einmündung des bisherigen Weges in die Kirchbergstraße ist ein Abbiegen in und von Richtung Wittershausen nicht möglich. Die Veränderung der Einmündung ist wegen des vorhandenen Baubestandes auch nicht möglich.
Eine Wendeplatte bringt hier keine Abhilfe.
Die Anbindung des bestehenden Holzabfuhrweges und des Park- und Holzlegeplatzes werden nachgetragen.
Zwischen Waldrand und den bebaubaren Flächen liegt ein Abstand von mindestens 25 m. Der Fallbereich der Bäume behindert also nicht die Bebauung. Der Betrieb von Feststoff-Feuerungen in einem Abstand von weniger als 50 m zum Waldrand wird ausgeschlossen.

zu 3: Der Hinweis auf die Motorflugplatzrunde des Sonderlandeplatzes wird aufgenommen.

9. Öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 11.08. - 11.09.1986 öffentlich aus.

Während der öffentl. Auslegung wurde nur vom Bayer. Forstamt Bad Kissingen die Forderung erhoben, daß der Nachtrag des Park- und Holzablageplatzes und die Anbindung des bestehenden Holzabfuhrweges an das öffentl. Straßennetz durchgeführt wird. Außerdem ist die Festsetzung, daß der Betrieb von Feststoff-Feuerungen in einem Abstand von weniger als 50 m zum Waldrand ausgeschlossen ist, noch nachzutragen.

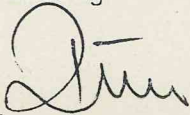
Dem Stadtrat wurde in seiner Sitzung vom 14.10.1986 zur Kenntnis gegeben, daß diese Hinweise durch Nachtrag im Bebauungsplan erledigt sind.

10. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.10.1986 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.10.1986 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.10.1986

Im Auftrag



Russ

Techn.-Amtmann