

G E M E I N D E G A R I T Z

LKR. BAD KISSINGEN

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

" S T A F F E L S - S Ü D "

1.) A l l g e m e i n e s

Um den vorhandenen Bauanfragen Rechnung zutragen, wurde für das Gebiet " Staffels - Süd " nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Bebauungsplan erstellt.

Die hierin enthaltenen Flächen sind in vollem Umfang im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Garitz in seiner Sitzung vom 17.9.1969 gebilligt und beschlossen.

2.) B e g r e n z u n g u . G r ö ß e d e s B a u g e b i e t e s

Das Baugebiet wird im Norden durch die Dr.Gg.Heimstraße begrenzt.

Östlich ist die Begrenzung die bestehende Bebauung und zwar Grundstücke Nr. 277, 275 und 274. Südlich schließt die Bundesstraße B 286 ab, die bei der Einmündung der Dr.Gg.Heimstraße auch die westliche Begrenzung bildet.

Sämtliche Grundstücke sind im Privatbesitz.

Die Größe der tatsächlich zu bebauenden Fläche ist abhängig von dem geforderten, von der Bebauung freizuhaltenden, Schutzstreifen 20 m parallel zur Bundesstraße, sowie von der erforderlichen unteren Erschließungsstraße

Das kleinste Grundstück ergibt sich mit ca 560 qm, die Durchschnittsgröße ist ca 830 qm.

Ausgewiesene Bauplätze: 13 Stück.

Im einzelnen ergeben sich folgende Flächenanteile:

| | |
|---------------------------|---------|
| Nettofläche der Bauplätze | 1,08 ha |
| Straßenfläche | 0,21 ha |
| | <hr/> |
| Gesamtfläche | 1,29 ha |
| | ===== |

Die abzutretende öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich mit ca 16,3 % Abtretungen an der Dr.Gg.Heimstraße wurden bereits durchgeführt, somit ist die untere Erschließungsstraße voll von den Besitzern der unteren Grundstücke zu tragen. Hierfür ergeben sich folgende Werte :

| | |
|---------------|----------------|
| Nettofläche | 0,52 ha |
| Straßenfläche | <u>0,12 ha</u> |
| Gesamtfläche | 0,64 ha |

Abzutretende Verkehrsfläche 18,8 %

Bei der Ermittlung der gesamten öffentlichen Bedarfsfläche wurde jedoch die Dr.Gg.Heimstraße halbseitig mit herangezogen.

3.) Bestehende Verhältnisse

Die Dr.Gg.Heimstraße ist in vollem Umfang bereits ausgebaut, ebenso sind bereits alle Erschließungsleitungen vorhanden. Da eine Aufteilung der Grundstücke bis zur B 286 unwirtschaftlich große Grundstücke ergeben hätte, mußte eine untere Erschließungsstraße eingeplant werden, um die vorhandenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen sind, nutzen zu können.

Der Erschließungsaufwand der unteren Straße wird im Rahmen des Bundesbaugesetzes voll von den unteren Anliegern getragen, da die Grundstücke an der Dr.Gg.Heimstraße bereits mit den Kosten der Erschließung belastet wurden. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Grundstücksbesitzer.

Die an die vom Bebauungsplan angrenzenden Gebiete sind zum Teil bereits bebaut. Der dafür jedoch noch erforderliche Bebauungsplan wird z.Zt. bearbeitet.

4.) Geschoßhöhen und Dachgestaltung

Bei der Festsetzung der Geschoßhöhen wurde von den örtlichen Gegebenheiten und der angrenzenden Bebauung ausgegangen. Für die Gebäude an der Dr.Gg.Heimstraße gilt E + 1 während die untere Reihe der Häuser als sogenannte Hangtypen E + U festgelegt wurden.

Als Dachform ist ein flachgeneigtes Satteldach mit 28° - 32° Neigung vorgesehen.

Nähere Angaben sind im Bebauungsplan enthalten.

5.) Ausbau der Wohnstraßen

Für die untere Erschließungsstraße wird, infolge der geringen Beanspruchung als Stichstraße eine Ausbaubreite mit 5,0 m sowie einseitiger Gehsteig mit 1,00 m Breite als ausreichend angenommen.

Am westlichen Ende der Straße ist eine Wendeplatte vorgesehen. Für die Zufahrt zu den Grundstücken östlich Nr. 275/1 und 271 kann auf der Abbiegung gewendet werden, sofern nicht auf dem Grundstück die Möglichkeit besteht. Parkflächen sind nicht erforderlich.

6.) Wasserversorgung

Der Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung ist von der Dr.Gg.Heimstr. möglich. Versorgungsdruck und Wassermenge ist ausreichend.

7.) Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Garitz ist an die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen.

In der Dr.Gg.Heimstraße sind die Entwässerungsleitungen bereits vorhanden. Die Tiefenlage dieser Leitungen ist für die neuen Häuser an der Dr.Gg.Heimstraße ausreichend. Durch ungünstige Gelände- und Bodenverhältnisse (steil von Nord nach Süd fallend, voraussichtlich schwerer Fels zu erwarten) mußte für die Häuserreihe südlich der neuen Erschließungsstraße der Abwasserkanal unterhalb dieser Häuser, durch die Privatgrundstücke, geplant werden. Eine Verlegung dieses Kanals in die Straßentrasse würde die Kosten durch eine hohe Einbautiefe sowie schweren Fels erheblich verteuern.

Auf den Grundstücken Nr. 281, 282, 283, 284, 285 und 271 wurden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen.

Ebenso wurden für die Ableitung des Oberflächenwassers von der Erschließungsstraße zwischen den Grundstücksgrenzen Stichkanäle eingeplant, die entsprechend dem Hauptkanal mit einem Schutzstreifen gesichert werden.

8.) Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom ist von den Stadtwerken Bad Kissingen gesichert.

9.) Höhe des Baugebietes

Auf N.N. bezogen ist die mittlere Höhenlage des Baugebietes 255m ü. N.N.

10.) Erschließungskosten

Bei der Festsetzung der voraussichtlichen Kosten der Erschließung kommen nur die noch zu erbringenden Leistungen in Betracht, da die Erschließung an der Dr.Gg.Heimstraße bereits erfolgt ist.

Somit ergeben sich im einzelnen folgende Kosten:

| | |
|---|--------------------|
| I.) Straßenbau einschl. Gehsteig u. Wendeplatte | |
| ca 190 lfdm | DM 42.000,- |
| II.) Wasserversorgung | |
| ca 190 lfdm | DM 8.000,- |
| III.) Entwässerung | |
| ca 280 lfdm | DM 35.000,- |
| Gesamtkosten | <u>DM 85.000,-</u> |
| | ===== |

Der größte Teil der Erschließungskosten ist von den unteren sechs neuen Grundstücken zu tragen.

Daher ergibt sich aus den Kosten ein sehr hoher Anteil je Anwesen. Zu berücksichtigen ist hierfür jedoch, daß die Grundstücke ohne Erschließungsstraße und -leitungen einen geringen Wert haben. Sofern man jedoch die Erschließungskosten auf den qm-Preis der Grundstücke aufschlägt, ergibt sich eine durchaus tragbare Belastung im Verhältnis zu den ortsüblichen Bau-landpreisen

Aufgestellt: Garitz, im September 1969

3. Nov. 1969

INGENIEURBÜRO

HOFSTÄTTEN

GARITZ - BAD KISSINGEN

FERNRUF 4224

Gemeinde Garitz

Brennel
Bürgermeister