

STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
"SEEHOFER FELD"
STADTTEIL GARITZ**

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUGESTELLT: 05.10.1994

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.94 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Seehofer Feld" 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 500 qm würde eine höhere Ausnutzung der Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht.

Mit Änderung der Festsetzungen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Seehofer Feld", Gemarkung Garitz wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Gleichzeitig hat vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange ging folgender Einwand 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 derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für Garagen

sowohl Flach- als auch Satteldächer zugelassen. Dieses wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

zu 2. Da sich die Formulierung in einem Absatz befindet, der sich ausschließlich mit Stellplätzen befaßt, ist die Formulierung nicht mißverständlich.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 14.12.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Seehofer Feld", Gem. Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, den 13.01.1995
Aufgestellt: Stadtbauamt



Russ
Techn.-Amtsrat



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 21. 12. 87
Postfach 2260

Fernsprecher (Vermittlung) 0971 / 8070
(Durchwahl) 0971 / 807 - 172
Telex 672819

Ref.: III - 2b

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Seehofer Feld, Stadtteil Garitz

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht mit seinen durchlaufenden Baugrenzen eine nicht gewünschte Riegelbildung durch überlange Gebäude. Der Stadtrat beschloß deshalb am 29.07.1986, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß im nördlichen Bereich Einzelbaukörper festgesetzt werden. Gleichzeitig werden in diesem Zusammenhang Schallschutzmaßnahmen entlang des Westrings und der Seehofstraße vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist begrenzt im Süden durch die südliche Grenze von Flst.Nr. 921/6 und 921/9, im Westen durch die Seehofstraße, im Norden durch die B 286, im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 921/9 und 924/1.
Art der baulichen Nutzung, Durchschnittsgröße und voraussichtliche Wohngebäude werden nicht verändert. Auch die zu erwartende Wohndichte bleibt bestehen.
2. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und Straßenbau sind vorhanden.
3. Für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich auf Grund überschlägiger Ermittlung voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 15.000,--
Erschließungskosten sind gezahlt. Weitere Kosten können nicht mehr erhoben werden.
4. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 11.08.-01.09.1986 durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
5. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden deren Anregungen in den Entwurf aufgenommen. Auch ein zwischenzeitlich vorgetragener Wunsch eines Anliegers wurde berücksichtigt.
6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.-16.11.1986. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
7. Mit Beschluß vom 08.12.1987 hat der Stadtrat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und gleichzeitig den Teil des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgehoben.

Im Auftrag

Russ
Techn.-Amtmann

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

LKR. BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

=====

" S E E H O F E R - F E L D "

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

Das von der Gemeinde vorgesehene Baugebiet liegt nordwestlich der bestehenden Ortschaft.

Das Neubaugebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Um den natürlichen Verlauf des Marbaches zu schützen wurde beidseitig ein ca. 10 m breiter Grünstreifen eingeplant.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan im vollen Umfang enthalten. Die Vermessung ist bereits erfolgt.

2.) E r l ä u t e r u n g d e s P l a n e s

Größe des Geltungsbereiches ca 2,51 ha

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet : 2,18 ha

Verkehrsflächen : 0,28 ha

Grünflächen : 0,05 ha

Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke 947 qm

Wohndichte :

Es wurden hier die Innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Häuser mit einbezogen.

Anzahl der Wohnungen bestehend	7	13
--------------------------------	---	----

Allgemeines Wohngebiet neu:

Einfamilienhäuser mit Einliegerw.	3	5
-----------------------------------	---	---

Zweifamilienhäuser	<u>13</u>	<u>26</u>
--------------------	-----------	-----------

	23	44
--	----	----

Zu erwartende Einwohnerzahl $44 \times 3,5 = 150$ Einwohner

Gesamtfläche	2,51 ha	=	100 %
Verkehrsflächen	0,28 ha	=	11,2%
Allgemeines Wohngebiet	2,18 ha	= n	86,8%
Grünflächen	0,05 ha	=	2 %

Wohndichte Netto $\frac{150}{2,18} = 69$ E/ha

Wohndichte Brutto $\frac{150}{2,51} = 60$ E/ha

3.) W a s s e r v e r s o r g u n g

Das Neubaugebiet kann an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Der vorhandene Wasserdruck und die Wassermenge sind ausreichend. Höhe des Hochbehälters ca. 305,00 m über N.N.. Obere Höhe des Baugebietes ca. 265,00 m über N.N.

4.) A b w a s s e r b e s e i t i g u n g

In der Gemeinde Garitz wurde die Kanalisation mit Anschluß an die Kläranlage Bad Kissingen bereits ausgeführt. Ein Anschluß hieran kann jederzeit erfolgen.

5.) S t r a ß e n b a u

Das Straßennetz des Baugebietes schließt westlich an die Ortsverbindungsstraße Garitz - Albertshausen an. Die Dr. Georg Heimstraße verbindet die Ortsverbindungsstraße mit der Bundesstraße 286. Bei den Einmündungen der Feldstraße und der Dr. Georg Heimstraße in die Ortsverbindungsstraße wurden Sichtdreiecke eingeplant.

6.) E n e r g i e v e r s o r g u n g

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

7.) Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Erschließungskosten ergeben sich auf Grund überschlägiger Ermittlungen wie folgt:

A.) Straßenbau einschl. Gehsteige	DM 120.000,-
B.) Entwässerung	DM 80.000,-
C.) Wasserversorgung	DM 40.000,-
voraussichtliche Gesamtkosten	DM 240.000,-

Bei der Ermittlung dieser Kosten wurden die derzeit gültigen Preise zugrunde gelegt. Die Mehrwertsteuer ist in diesen Kosten enthalten.

Die Erschließungskosten werden entsprechend der gemeindlichen Satzung aufgeteilt. Der Anteil der Gemeinde beträgt 10 %.

Aufgestellt:: im April 1973

INGENIEURBÜRO
HORST ARAND
8731 GARITZ-BAD KISSINGEN
FERNRUUF (0971) 4224

