Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
"Parkwohnanlage am Marbach" Bauteil C

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Parkwohnanlage am Marbach" Bauteil C ist der westliche Bereich mit einer Hochhausbebauung (maximal 16 Vollgeschosse) festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen ist nach derzeitigen Erkenntnissen das vorgesehene Hochhaus nicht wünschenswert. Der Grundstückseigentümer regte eine Änderung der Bebauung an.

Der Stadtrat beschloß daher in seiner Sitzung vom 23.7.1975 eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorzusehen.

Die Änderung sieht nunmehr bindend eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern vor. Eine Grünfläche entlang des Marbaches ist vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Schönbornstraße.

Die Erschließungskosten werden überschlägig geschätzt mit

		Anteil der Stadt
Straßenbau etwa	81.000,--	8.100,--

Die Kosten für Kanalisation, Wasser und Energieversorgung ändert sich nicht gegenüber den bisher gemachten Angaben.

Auf Grund der gemachten Bedenken und Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung wurde der Änderungsentwurf überarbeitet. Vor allem wurde ein befahrbarer Streifen zwischen Marbach (Böschungsoberkante) und den geplanten baulichen Anlagen vorgesehen. Die Firstrichtung und Anordnung der Bauzeile wurde zur gefälligeren Gestaltung des Gebietes um 90 Grad gedreht. Die Erschließungsstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Straßenführung und die noch erforderlichen Kfz.-Stellplätze vom Anwesen Parkstraße wurden so angeordnet, daß auch die Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes erschlossen werden können.

Um evtl. auftretende Rauchbelästigungen bei ungünstigen Windverhältnissen vorzubeugen wurde festgesetzt, daß die Heizungsanlagen nur mit Gasfeuerung erfolgen dürfen.

Bei einer Reihenhausbauung können maximal 11 Einheiten errichtet werden. Die entsprechenden Garagenplätze wurden verbindlich festgelegt.

Bad Kissingen, im Februar 1977

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

"Parkwohnanlage Am Marbach, Bauteil C"

der Gemeinde Garitz vom April 1970

Aufgestellt

Garitz, den 2. 4. 1970

Der Architekt:

ARCHITEKTEN BDA

Koller
ANTON KOLLER + JOST ROMBERGER

873 BAD KISSINGEN-GARITZ • KISSINGERSTRASSE 47

Garitz, den 3. April 1970

Der Bürgermeister:

Breud

1. Allgemeines

Das Baugebiet "Parkwohnanlage Am Marbach, Bauteil C" der Gemeinde Garitz liegt teilweise im Marbachgrund, teilweise auf dem aufgeschütteten ehemaligen "Heil'schen Grundstück", südlich vom Marbach. Seine nördliche Begrenzung ist der Marbach, seine südliche Begrenzung die Anwesen entlang der Ortsverbindungsstraße Bad Kissingen - Garitz, der sog. Kissinger Straße. Südwestlich führt die Umgehungsstraße Bad Kissingen (B 286) in einer Entfernung von ca. 100 m am Baugebiet vorbei.

Die topographischen Verhältnisse, die verkehrsmäßige Erschließung und die zu erstellenden Erschließungsanlagen einschl. der Uferbefestigung des Marbaches im gekennzeichneten Bereich erfordern den Bebauungsplan in dieser Größe.

Die angrenzende Bebauung hat städtischen Charakter.

2. Verkehrsverbindungen

Das Baugebiet wird über die 6 m breite Erschließungsstraße "C" und die 5 m breite Stichstraße "C 1" mit Wendepfanne am südwestlichen Rand des Beschlußgebietes an die Ortsverbindungsstraße Bad Kissingen - Garitz angeschlossen. Einseitiger Gehsteig entlang der Stichstraße "C 1" und zweiseitiger Gehsteig entlang der Erschließungsstraße "C" sind vorgesehen.

3. Planungsumfang

Das in den Geltungsbereich einbezogene Baugebiet umfaßt rund 1 ha. Für das Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 qm. In dem Gebiet ist die Errichtung von

- 1 5-geschoßigem Wohnhaus mit 20 Wohneinheiten
 - 1 12-geschoßigem Wohnhaus mit 38 Wohneinheiten
 - 1 14-geschoßigem Wohnhaus mit 44 Wohneinheiten
 - 1 16-geschoßigem Wohnhaus mit 50 Wohneinheiten
- zusammen 152 Wohneinheiten

vorgesehen, ferner die Schaffung von 76 Kfz-Abstellplätzen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet befindet sich im Eigentum der Kissinger Heimbau. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

5.1 Straßenbau

Das 5-geschoßige, das 12- und das 14-geschoßige Wohnhaus wird durch die Erschließungsstraße "C" erschlossen, das 16-geschoßige Wohnhaus durch die Erschließungsstraße "C 1".

5.2 Kanalisation

Sämtliche Häuser werden an den von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Kanal, der in den Hauptsammler der Gemeinde Garitz und von dort in die Zentral-Kläranlage Bad Kissingen führt, angeschlossen.

5.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Kissingen sichergestellt.

5.5 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Ferngasnetz der Ferngas Nordbayern GmbH angeschlossen. Das Ferngas wird zu Heizzwecken verwendet.

5.6 Bachverlegung

Der Marbach wird im gekennzeichneten Bereich um ca. 1 - 2 m nach Nordwesten verlegt und eine Bachuferbefestigung vorgenommen. Auf eine Strecke von ca. 35 m wird der Marbach verrohrt (Maulprofil 2,78/1,92 m), um eine Überbrückung des Marbaches zur Verbindung der Straßen "B" und "C" zu ermöglichen.

6. Begrünung und landschaftliche Gestaltung

Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße "C" und der 12- und 14-geschoßigen Wohnhäuser wird das Baugelände um ca. 3 m abgetragen, um die derzeit bestehende Böschung zum

Marbach und zum 16-geschoßigen Wohnhaus abzumildern und ein geschlossenes Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Unter Einbezug des Marbaches soll das Baugebiet parkähnlichen Charakter erhalten. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern ist im Einvernehmen mit dem Gartenfachberater des Landratsamtes Bad Kissingen im Bebauungsplan aufgenommen.

7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau	150.000,-- DM
Bachregulierung	10.000,-- DM
Wasserversorgung	20.000,-- DM
Elektrizitätsversorgung	10.000,-- DM
Gasversorgung	<u>10.000,-- DM</u>

200.000,-- DM
=====