



STADT BAD KISSINGEN

8730 Bad Kissingen, den 19.12.1984  
Postfach 2260  
Fernsprecher (Vermittlung) 09 71 / 80 70  
(Durchwahl) 09 71 / 8 07 -162  
Telex 672819

Ref.: III-1a

### B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan "Althaus", Stadtteil Garitz;  
Vereinfachte Änderung

---

Durch Änderung der Bebauung entsteht im Bereich der Reihenhaussiedlung ein Mehrbedarf an Garagen.

Der Stadtrat beschloß die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 1984. Den weiteren Festsetzungen wird folgende Ziff. 13 angefügt:

Im Bereich zwischen Bischwindenstraße, Talstraße, Fußweg Fl.Nr. 384/9 und Marbach dürfen Kfz-Stellplätze bzw. Garagen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten errichtet werden.

Im Auftrag

Ernst

Dipl.Ing.

**Bau- u. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Franz Benedikt**

Beratender Ingenieur VBI · 873 Bad Kissingen · Wendelinusstraße 24 · Ruf 09 71 / \*40 21

**Stadt Bad Kissingen**      Stadtteil Garitz

**Begründung des Bebauungsplanes**

**„Althaus “**

Maßstab:  
1:1000

Z.-Nr.  
035 785 662

*Althaus*

gez./geänd.:

19.1.1973      Nie

10.12.1975      Nie

IM JULI 1976

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KISSINGEN

## ORTSTEIL GARITZ

### B E G R Ü N D U N G

#### ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

##### "ALTHAUS"

#### 1. Allgemeines:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Althaus" wurde erstmalig noch durch die ehemalige Gemeinde Garitz mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. Januar 1972 festgelegt. Das Baugebiet war begrenzt durch die Jahnstraße im Südosten, durch die Seehofstraße im Westen und durch den Marbach im Nordosten. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Garitz war das Baugebiet enthalten und als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes war deshalb dringlich, da die vorhandene Bebauung zwischen Marbach und Bundesstraße 286 noch an die öffentliche Ortskanalisation und somit an die Kläranlage der Stadt Bad Kissingen anzuschließen war und die projektsmäßige Lösung aufgrund

der Gefällsverhältnisse durch das Baugebiet "Althaus" geführt werden mußte. Die Festlegung der öffentlichen Verkehrswege in diesem Gebiet war somit notwendig. Ein Teil des Baugebietes befindet sich im Besitz einer Bauträgersgesellschaft; die dort bestehenden Bauabsichten wurden von der Gemeinde Garitz gebilligt und waren somit nach Möglichkeit einzuplanen. In verschiedenen Verhandlungen mit dem Landratsamt Bad Kissingen als auch der Regierung von Unterfranken wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht.

Am 1. Juli 1972 ist die Gemeinde Garitz als Stadtteil der Stadt Bad Kissingen eingegliedert worden. In nochmaligen Besprechungen mit dem nun zuständigen Stadtbauamt Bad Kissingen wurde die Bebauungsplanung mehrfach geändert. Insbesondere wurden aufgrund der Rationalisierung in den Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und winterlichen Streudienstleistungen alle öffentlichen Straßen als Durchfahrtsstraßen vorgesehen, Stichstraßen mit Wendeplatten beseitigt und Anschlußmöglichkeiten an benachbarte Baugebiete gesucht. Die höchsten Geschöszahlen wurden von 6 auf 4 herabgesetzt.

Die Durchleitung des aus dem Seehofgebiet und der Raiffeisenstraße ankommenden Abwasserkanales mußte - wie schon erwähnt - bei der Straßenführung berücksichtigt werden, da sich sonst beim Ausbau des Sammlers unwirtschaftliche Übertiefen ergeben hätten. So mußten die günstigsten Verkehrsverhältnisse mit der wirtschaftlichsten Entwässerungsanlage und dem möglichsten Erhalt der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Grünflächen optimal abgestimmt werden.

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates Bad Kissingen vom 10.6.1974 in der Zeit vom 8.7. bis 8.8.1974 öffentlich ausgelegt. Die während der öffentlichen Auslegung eingelegten Einwendungen wurden in einer Sitzung des Bauausschusses vom 5. November 1974 behandelt. Gleichzeitig wurde festgelegt, daß die aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der Bundesstraße 286 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zu aufwendig seien.

Die inzwischen abgeklungene Nachfrage nach Eigentumswohnungen ließ die Nutzung der vorgesehenen mehrgeschossigen Wohnhäuser als fraglich erscheinen. Der Antrag der Bauträgergesellschaft, das erworbene Baugelände durch Reihenhausanlagen mit einer zweigeschossigen Bebauung zu belegen wurde auch vom städtebaulichen Standpunkt für besser angesehen und nunmehr berücksichtigt.

Die Bauträgergesellschaft, die im Besitz eines Teiles des Baugebietes ist, schaltete zur Feststellung der Geräuschemissionen aus dem Verkehr auf der B 286 das Materialprüfungsamt der Landesgewerbeanstalt Bayern in Nürnberg ein und ließ entsprechende Verkehrsgeräuschemessungen und einen Meßbericht erstellen.

Die dringend weiterhin anstehende Lösung des Kanalisationsanschlusses des Baugebietes zwischen Marbach und B 286 an die städtische Entwässerungs- und Kläranlage erforderte eine weitere dringende Behandlung der Bauleitplanung. Der Bebauungsplanentwurf wird deshalb aufgrund der Gegebenheiten und unter Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen neu überarbeitet.

Bild 1:

Einmündung der Althausstraße in die Jahnstraße



Bild 2:

Einmündung der Engen Gasse in die Seehofstraße

Bild 3:

Fußgängersteg über den Marbach



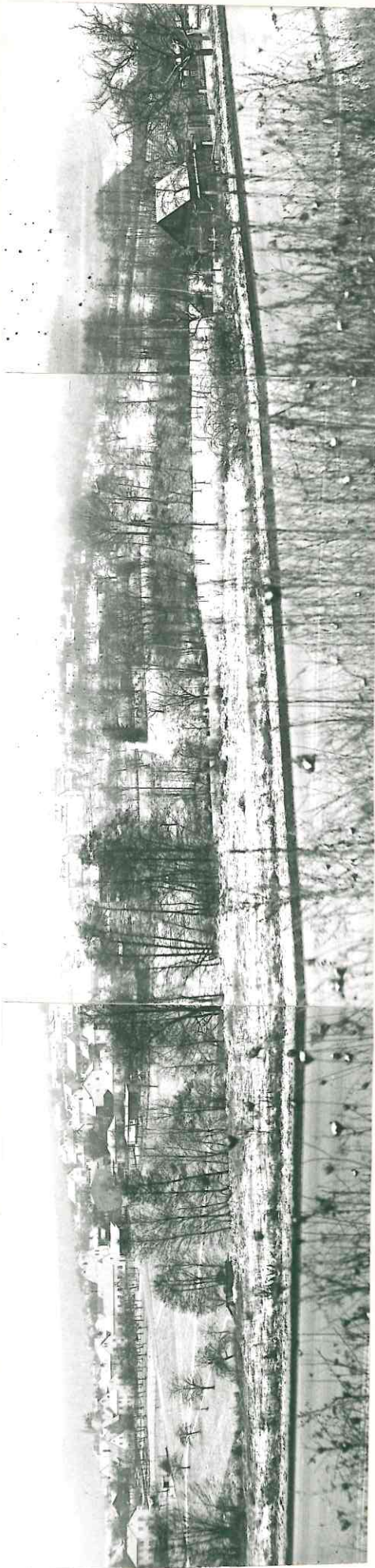


Bild 5: Gesamtansicht aus Nordost

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbe-  
reiches ist bereits durch die Althausstraße, die  
Talstraße sowie die Enge Gasse erschlossen. Die  
Straßen münden in die Jahnstraße bzw. die Seehof-  
straße. Die bestehenden Einmündungen der Althaus-  
straße in die Jahnstraße (Bild 1) als auch der  
Engen Gasse in die Seehofstraße (Bild 2) sind  
sehr ungünstig und in diesem Zustand nicht aus-  
baufähig. Die Jahnstraße selbst ist ab der Ein-  
mündung der Gartenstraße in Richtung nach Westen  
als Einbahnstraße festgelegt.

Das Gesamtgelände ist vom Marbach zur Seehofstraße  
mäßig steigend (Bild 4). Etwa 50 m oberhalb der  
Schichtlinie 245 befindet sich ein einfacher Fuß-  
gängersteg aus Holz (Bild 3) über den Marbach.  
Der dort in nordsüdlicher Richtung fließende Fuß-  
gängerverkehr soll aufrecht erhalten bleiben.

## 2. Planungsumfang:

Nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt wurde das zu-  
nächst vom Gemeinderat Garitz festgelegte Planungs-  
gebiet im wesentlichen doch nur auf die Neubauge-  
biete beschränkt, d.h. daß ein Bereich von etwa  
30 - 70 m nördlich der Jahnstraße nur für die zu  
schaffenden Verbindungsstraßen in den Geltungsbe-  
reich einbezogen wird. Das nunmehr in den Geltungs-  
bereich einbezogene Baugebiet hat eine Größe von  
insgesamt etwa 7,44 ha.

Hierin sind enthalten:

etwa 4,00 ha allgemeines Wohngebiet  
etwa 0,13 ha Dorfgebiet MD 1  
etwa 1,00 ha abgestuftes Dorfgebiet MD 2  
etwa 0,06 ha private Grünfläche  
etwa 0,60 ha öffentliche Grünfläche  
etwa 1,52 ha öffentliche Verkehrsfläche  
etwa 0,11 ha privat Verkehrsfläche  
etwa 0,02 ha öffentliche Bedarfsfläche

7,44

Durch die Bauabsichten der Grundstückseigentümer ist eine gemischte Bebauung vorgesehen. Die Anschlußgebiete an das Dorfgebiet sowie die Seehofstraße sehen vorwiegend Einzelhausbebauung in zwei Geschossen vor. Das Kerngebiet, das im wesentlichen der Bauträgergesellschaft gehört weist hingegen eine Reihenhausbauung in zwei Geschossen auf.

Die ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung sieht neben den innerhalb der Baugrenzen bereits bestehenden Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten und den abgestuften Mischgebieten noch etwa 28 neue Bauplatzmöglichkeiten vor. Die Kernbebauung sieht insgesamt 40 Reihenhäuser vor. Insgesamt ergeben sich nachfolgende Daten und Wohn-dichten:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Wohnungseinheiten Einzelhausbebauung: | etwa 55       |
| Wohnungseinheiten Reihenhäuser:       | etwa 40       |
| Bestehende Wohnungseinheiten:         | etwa 55       |
| <hr/>                                 |               |
| Insgesamt                             | etwa 150      |
| <hr/>                                 |               |
| Netto-Wohnbauland                     | etwa 5,13ha   |
| Brutto-Wohnbauland                    | etwa 7,44ha   |
| Netto-Wohnbaudichte                   | etwa 29 WE/ha |
| Brutto-Wohnbaudichte                  | etwa 20 WE/ha |

Bei der Einzelhausbebauung sind entsprechende Garagen oder Stellplätze in den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Bei der Reihenhausbauung wurden soweit auf den einzelnen Grundstücken keine Garagen oder Stellplätze errichtet werden können

eigene Garagen ausgewiesen. Einige erforderliche Zuwege zu den Garagen und Verbindungen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen werden als private Verkehrsfläche festgelegt.

Die entlang des Marbaches im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen sind teils als öffentliche, teils als private Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Entlang dieser Grünfläche verläuft ein öffentlicher Weg, der einerseits als Spazierweg andererseits aber auch als Zuweg zum Marbach dienen soll.

### 3. Öffentliche Bedarfsflächen:

Außer einer Trafostation wurden ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Grünzone am Marbach vorgesehen. Weitere private Spielplätze können bei Bedarf in den privaten Grünflächen erstellt werden. Der nächste größere gemeindliche Spielplatz ist ca. 500 m entfernt.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Umlegung des Baulandes ist erforderlich und wird vom Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt beschlossen.

### 5. Art der baulichen Nutzung:

#### 5.1 Allgemeine Wohngebiete:

Der überweiegende Teil des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Bau-

nutzungsverordnung ausgewiesen. Eine dort noch befindliche Werkstatt eines Schreiners wird nicht mehr vollgewerblich genutzt.

#### 5.2 Dorfgebiet:

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an der Jahnstraße wird ein nicht abgestuftes Dorfgebiet (MD 1) nach § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

#### 5.3 Abgestuftes Dorfgebiet:

Als Übergang vom unbeschränkten Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet wird ein abgestuftes Dorfgebiet (MD 2) nach § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen in dem die Errichtung oder der Betrieb von Großvieh-, Schweinemast- und Schweinezuchtställen sowie Siloanlagen und Tankstellen nicht zulässig ist.

### 6. Erschließung:

#### 6.1 Straßenbau:

Die Hapterschließung des Baugebietes wird durch die Seehofstraße erfolgen. Von da aus wird das Baugebiet durch Anliegerstraßen erschlossen die eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und nach Maßgabe der Möglichkeit ein- oder zweiseitige Gehwege von 1,5 m Breite erhalten. Für den ruhenden Verkehr werden einzelne Parkbuchten in Senkrechtaufstellung angeordnet. Bei einer Parkbreite von 2,5 m beträgt die Tiefe der Parkbuchten 7 m ab Fahrbahnrand so daß unter Einschluß der halben

Fahrbahn ein Manövriertstreifen von etwa 5 m bei einer eigentlichen Parkbuchttiefe von 5 m verbleibt (Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs RAR).

Die einzelnen Fußwege und Verbindungswege innerhalb der Reihenhausbauung haben eine Breite von 3,0 m.

Für die Durchführung des vorgesehenen Straßennetzes insbesondere in den Anschlußpunkten an die Jahnstraße sowie im Dorfgebiet werden Abbruchmaßnahmen bestehender Wohn- und Nebengebäude erforderlich werden, sofern man einigermaßen vernünftige Einmündungen in die angrenzenden Straßen schaffen will. Dies betrifft insbesondere die Einmündung der Althausstraße in die Jahnstraße (Bild 1) also auch der Engen Gasse in die Seehofstraße (Bild 2). Ebenfalls sind für die Schaffung der etwa 80 m westlich der Althausstraße in die Jahnstraße einmündende Straße noch geringfügige zusätzliche Abbrucharbeiten notwendig. Im Osten des Baugebietes wird eine Anliegerstraße so angelegt, daß ein späterer Übergang über den Marbach zum Anschluß an das östlich des Marbaches liegende Baugebiet erreicht werden kann.

Eine Straßenplanung ist vorerst nicht aufgestellt. Die maximalen Steigungsverhältnisse dürften aufgrund der Schichtenlinien bei etwa 10 % liegen.

Sichtdreiecke wurden an den Kreuzungspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Teil: Erschließung (RAST-E), Ausgabe 1971, festgelegt. Bei Einmündung in übergeordnete Straßen wurden die sich für die Anfahrtsichtweiten ergebenden Dreiecke bestimmt. Die Schenkellängen wurden aus einer Geschwin-

digkeit von 40 km/h für OKW ermittelt. Auf eine Darstellung der Annäherungssichtweiten wurde wegen der nicht unterzubringenden langen Schenkel verzichtet. Bei gleichrangigen Knotenpunkten wurden Haltesichtdreiecke aus dem Vorfahrtsgebot "rechts vor links" aus einer Geschwindigkeit von 30 km/h gebildet. Anfahrsichtdreiecke wurden an diesen Knotenpunkten nur dargestellt, wenn Flächen die Haltesichtdreiecke in privaten Grundflächen überschritten haben.

An der Einmündung der Talstraße in die Seehofstraße kann die Anfahrsichtweite nach links wegen des bestehenden Gebäudes nicht ordnungsgemäß gesichert werden. Die Baugrenze wurde deshalb zurückgerückt. Um an dieser Stelle jedoch vorerst notwendigen Abbruch zu vermeiden, kann die Talstraße bei Unzulänglichkeit als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

## 6.2 Kanalisation:

Der Stadtteil Garitz ist im Mischsystem entwässert und an die städtische Kläranlage angeschlossen. Das Baugebiet "Althaus" wird in gleicher Weise mit der Ortskanalisation verbunden.

## 6.3 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Stadtteiles Garitz erfolgt durch die städtischen Wasserwerke. Die Versorgung ist höhen- und mengenmäßig gesichert.

Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone 2.

#### 6.4 Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Stadtteiles Garitz erfolgt gleichfalls durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Obwohl sich an der Seehofstraße eine Trafostation befindet, wurde die Möglichkeit der Anordnung einer weiteren Trafostation an der Haupteerschließungsstraße des Baugebietes vorgesehen. Die Stromzuleitung erfolgt verkabelt.

#### 6.5 Abbruchmaßnahmen:

Die für den Anschluß an die vorhandenen Verkehrswege sowie die Erstellung der Erschließungsstraßen notwendigen Abbruchmaßnahmen und Entschädigungen können nur zum Zeitpunkt der Durchführung in ihren Kosten abgeschätzt werden und sind deshalb vorerst nicht beinhaltet.

#### 7. Immissionsschutz:

Für die vorbeiführende Bundesstraße 286 wurden im Auftrag der Bauunternehmung A. Pfister, Seßlach/Ofr., durch das Materialprüfungsamt der Landesgewerbeanstalt Bayern in Nürnberg Verkehrsräuschemessungen an zwei Meßstellen im Baugebiet durchgeführt. Der Meßbericht vom 24. Juni 75 ermittelte Verkehrsräusche zur Tagzeit mit einem Mittelungspegel  $L_{eq}$  von 47 und 46 dB (A) und zur Nachtzeit mit einem Mittelungspegel  $L_{eq}$  von 39 und 38 dB (A). Für die zu erwartende Verkehrszunahme bis zum Jahre 2000 kann mit einer

Erhöhung der gemessenen Werte bis um etwa 3 dB (A) gerechnet werden. Da die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 zulässigen äquivalenten Dauerschallpegel bei Nacht geringfügig überschritten werden können ist bei Bauanträgen der Nachweis des Schallschutzes für Fenster, Türen, Außenwände und der notwendigen Lüftungseinrichtungen zu erbringen.

Der an der Jahnstraße bestehende landwirtschaftliche Betrieb des Rudolf Reinelt hat nach der letzten Viehzählung 35 Schweine und 9 Stück Großvieh. Durch die Ausweisung des abgestuften Dorfgebietes (MD 2) wird ein Schutzbereich von etwa 50 m bis zum allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

#### 8. Überschlägige Kosten der Erschließung:

Die Erschließungskosten werden überschlägig geschätzt mit:

|     |                                                                           |               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 8.1 | Straßenbau etwa                                                           | 450.000,-- DM |
| 8.2 | Kanalisation etwa                                                         | 200.000,-- DM |
| 8.3 | Wasserversorgung etwa                                                     | 100.000,-- DM |
| 8.4 | Energieversorgung und<br>Straßenbeleuchtung etwa                          | 100.000,-- DM |
| 8.5 | Abbruch und Entschädigungen                                               | nicht erfaßt  |
| 8.6 | Ankauf von Grundstücken für<br>öffentliche Grünflächen mit<br>Bepflanzung | 100.000,-- DM |
|     |                                                                           | <hr/>         |
|     | insgesamt etwa (ohne 8.5)                                                 | 950.000,-- DM |
|     |                                                                           | <hr/>         |

In den Erschließungskosten sind nur die innerhalb des Geltungsbereiches noch anfallenden öffentlichen Baumaßnahmen enthalten. Die Stadt Bad Kissingen übernimmt hiervon ein Zehntel der Kosten.

Anerkannt:

Bad Kissingen, den .....

.....

Aufgestellt:

Bad Kissingen, den 19.1.1973/ 035 785 Nie/Mü  
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/\*4031

überarbeitet am 10.12.1975  
und im Juli 1976

INGENIEURBÜRO BENEDIKT  
BERATENDE INGENIEURE



BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL GARITZ

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

"ALTHAUS"

E R G Ä N Z U N G

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 6.4. bis 6.5.1976 machte der in diesem Gebiet ansässige Landwirt geltend, daß sein landwirtschaftlicher Betrieb durch die vorgesehene Planung gefährdet wird. Das Amt für Landwirtschaft wies darauf hin, daß es sich um den einzigen Vollerwerbslandwirt im Stadtteil handelt und in Anbetracht der Betriebsgröße ein entsprechender Hofumgriff für den Landwirt wichtiger, als zusätzliche Bauplätze seien.

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander kam der Stadtrat zu dem Ergebnis, die Verbindungsstraße zwischen Enge Gasse und Althausstraße herauszunehmen. Außerdem wurde südlich der Althausstraße auf das vorgesehene WA-Gebiet verzichtet und als Pufferzone zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem nördlich der Althausstraße gelegenen WA-Gebiet ein MD 2-Gebiet vorgesehen.

Anerkannt:

Bad Kissingen, den .....6.12.1976.....

.....Stadt Bad Kissingen.....



*(Handwritten signature)*  
(Dr. Weiß)

Oberbürgermeister

Aufgestellt:

Bad Kissingen, am 12.8.1976/ 035 785 Nie/Mü  
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/\*4021

INGENIEURBÜRO  
NIEMETZ-HOSSFELD-FISCHER  
BERATENDE INGENIEURE  
*(Handwritten signature)*