

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET GARTENHAUSGEBIET "HAARDER WEG" STADTTEIL HAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 08.04.1992
GEÄNDERT: 15.12.1993
" : 23.02.1994
" : 15.09.1994
" : 31.05.1995

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschlüssen des Stadtrates vom 08.04.1992 und 23.02.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gartenhausgebietes "Haarder Weg" beschlossen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen sind die vorgesehenen Flächen als Sondergebiet im Sinne des § 10 der BauNVO und als Kleingartengebiet ausgewiesen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche eine Umnutzung vom Kleingartengebiet zum Sondergebiet vorsieht, befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren.

Insgesamt umfaßt der Bebauungsplan 68 Parzellen mit einer Mindestgröße von 300 qm.

Es ist vorgesehen, daß Gartenhausgebiet etappenweise zu erschließen.

2. Lage, Begrenzung, Umfang und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am auslaufenden Westhang des Sinnberges in der Gemarkung Hausen.

Es wird im Norden durch einen Flurbereinigungsweg (Fl.-Nr. 3149) und im Osten durch das bestehende Gartenhausgebiet begrenzt. Im Südosten erfolgt die Begrenzung durch den Zufahrtsweg zum Cafe Sinnberg (Fl.-Nr. 3201 und 1112), im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes Fl.-Nr. 982 und im Westen durch die Westgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 975 und 3141.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3 Hektar.

Bei dem Gelände handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche ohne wesentlichen Busch- und Baumbestand.

3. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet - Gartenhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist je Parzelle ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Gartenhaus, ohne Feuerungsanlage, mit nicht mehr als 15 qm überbauter Grundfläche.

Ausgenommen davon ist das Gemeinschaftshaus.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Festlegung der einzelnen Parzellen ist beabsichtigt, eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

5. Grünflächen und Bepflanzung

Das Gartenhausgebiet befindet sich auf einem frei einsehbaren Geländestattel am Westhang des Sinnberges.

Aus diesem Grund wird in der Grünordnungsplanung auf eine landschaftsgreche Einbindung des Gartenhausgebietes besonderen Wert gelegt.

Zur freien Landschaft hin wird das Gartenhausgebiet durch öffent-

liche Grünfläche abgegrenzt, welche mit mindestens 3reihigen Hecken bepflanzt wird. Desweiteren befindet sich entlang der Hauptwege und im Bereich des Gemeinschaftshauses und der Stellplätze öffentliches Grün. Entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen ist eine intensive Eingrünung des Gartenhausgebietes unter Verwendung von standortgerechten Gehölzarten vorgesehen.

6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet wird über den Haarder Weg erschlossen, welcher vom Wohngebiet aus bis zum Kreuzungspunkt mit dem Flurbereinigungsweg Fl.-Nr. 2338 mit zwei Ausweichmöglichkeiten für PKW versehen wird, da die vorhandene Straßenbreite für Begegnungsverkehr nicht ausreicht. Diese Ausweichmöglichkeiten haben eine Länge von ca. 25,00 m und eine Breite von 2,50 m. Sie werden beim Straßenausbau konkret festgelegt.

Die Wege innerhalb des Gartenhausgebietes werden mit einer wassergebundenen Decke versehen. Alle befestigten Freiflächen einschließlich Stellplätze sind entsiegelt zu gestalten (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).

Die Versorgung des bereits vorhandenen Gartenhausgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen über eine PVC-Leitung DN 80. Diese Anschlußleitung ist für die Versorgung des erweiterten Gartenhausgebietes ebenfalls ausreichend, da von einem Gleichzeitigkeitsfaktor bezüglich der Wasserentnahme von maximal 0,5 ausgegangen wird.

Die Abwasserentsorgung des Gemeinschaftshauses erfolgt über einen Kanalhausanschluß am bestehenden Schmutzwasserkanal im Haarder Weg. Das anfallende Niederschlagswasser von den Wegen ist innerhalb des Grundstückes zu versickern, da die Einzelgärten nicht an die Kanalisation angeschlossen sind.

Mit Ausnahme des Gemeinschaftshauses ist für das erweiterte Gartenhausgebiet eine Stromversorgung nicht vorgesehen. Die Stromversorgung des Gemeinschaftshauses erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen. Hierfür ist die Verlegung eines Hausanschlußkabels von der Umspannstation "Funck" in Hausen erforderlich.

7. Kosten der öffentlichen Erschließung, Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Wasserversorgung:	vorhanden
Stromversorgung:	100.000,-- DM
Straßenbau:	
2 Ausweichmöglichkeiten	
25,00 m x 2,50	20.000,-- DM
-----	-----
Gesamtsumme	120.000,-- DM
	=====

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 27.04. bis 18.05.1992 gemäß § 2 Absatz 2 BauGB wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes lag den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vor.

Folgende Anregungen und Einwände wurden vorgetragen:

a) Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde.

Sie verlangt die Anpassung der Dacheindeckung an den vorhandenen Bestand, den wassergebundenen Ausbau der Wege und Stellflächen, die Erweiterung des bestehenden Grünordnungsplanes und eine Ergänzung der Begründung zur Eingriffsregelung.

b) Der Stadtbrandinspektor verlangt den Ausbau des Hauptweges in ausreichender Breite, die Anbringung von Hydranten und die Errichtung eines Telefonanschlusses.

c) Das Wasserwirtschaftsamt verlangt eine Festsetzung, daß das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehälter aufgefangen und zur Gartenbewässerung verwendet bzw. versickert wird.

d) Das Überlandwerk Unterfranken weist auf eine Freileitung hin.

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat, die Anregungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

Zu a) Die Anregungen werden aufgenommen.

Zu b) Der Ausbau des Hauptweges ist in der geforderten Ausführung vorgesehen. Hydranten und Telefonanschlüsse werden errichtet.

Zu c) Die Festsetzung des Baues von Zisternen und Wasserrückhaltungen in Bebauungsplänen ist nach dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 20./27.04.1993 nicht zulässig. Da kein Kanal vorhanden ist, muß das Niederschlagswasser versickern. Der Vorschlag wird als Empfehlung aufgenommen.

Zu d) Die Leitungen verlaufen außerhalb des Bebauungsplanes.

10. Nochmalige Änderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.02.1994 die nochmalige Erweiterung des Gartenhausgebietes beschlossen.

11. Nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Der Bauungsplan lag in der Zeit vom 21.03. bis 21.04.1993 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde er den Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Einwände gingen nicht ein.

12. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.05.1994 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

13. Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.94 die Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Aufgrund der nachträglich eingearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen muß die 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt werden.

14. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenhausgebiet "Haarder Weg", Gem. Hausen, hat nach der Einarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen nochmals in der Zeit vom 16.01. bis 16.02.1995 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Einwände ein:

Eduard Meder mit Schreiben vom 15.02.1995 (Unterer Steinberg 1)

Herr Meder erhebt gegen den Bebauungsplan Einspruch, da sein Grundstück Fl.-Nr. 3146 mit einer Obstbaumreihe im Geltungsbereich liegt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.02.1995, die Einwände wie folgt zu behandeln:

Das Grundstück Fl.-Nr. 3146 durchläuft zentral das Gartenhausgebiet und kann somit nicht ausgespart werden.

Soweit bestehende Obstbäume anderen Maßnahmen (z.B. Wegführung, Gartenhäuser) nicht im Wege stehen, werden sie erhalten.

15. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenhausgebiet "Haarder Weg" als Satzung beschlossen.

16. Anerkennung von Auflagen im Anzeigeverfahren

Mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 08.05.1995 wird die Bebauungsplanänderung für das Gartenhausgebiet "Haarder Weg" unter nachstehenden Auflagen im Anzeigeverfahren nicht beanstandet:

1. zu I) Zeichnerische Festsetzung

Bei den zeichnerischen Festsetzungen ist die Erläuterung bzw. Beschreibung der Gartenhäuser einschließlich Skizze herauszunehmen und unter II) Textliche Festsetzungen aufzuführen.

2. zu I) Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Bei dem Planzeichen Pflanzbindung mit Höhereinschränkung ist im Text eine Erläuterung zu der genannten Höhereinschränkung zu ergänzen.

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 31.05.1995, die Auflagen im Anzeigeverfahren anzuerkennen und wie folgt zu erfüllen:

- zu 1: Die zeichnerische Festsetzung bezüglich der Beschreibung des Gartenhauses wird herausgenommen und unter II) Textliche Festsetzungen aufgeführt.
- zu 2: Bei dem Planzeichen Pflanzbindung mit Höhereinschränkung wird ergänzt, daß die Bepflanzung im Ausübungsbereich der 20 KV-Freileitung einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang einhalten muß.

17. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.05.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenhausgebiet "Haarder Weg" in der geänderten Form nach Erfüllung der Auflagen im Anzeigeverfahren als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, 12.06.1995
Stadtbauamt
Ref. III-2b



Russ
Techn.-Amtsrat

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Bad Kissingen für das Sondergebiet

" Gartenhausgebiet am Haarder Weg " im Stadtteil Hausen

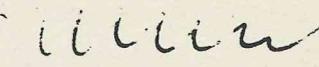
Aufgestellt:

Bad Kissingen, im Januar 1981

ergänzt im Juli 1981

ergänzt im Dezember 1981

Stadtbauamt

Kreitmajr 
Ltd. Baudirektor

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 29.07.1980 beschlossen, für das o. a. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gartenhausgebiet wird als Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO ausgewiesen. Insgesamt werden 37 Parzellen geschaffen. Die Mindestgröße je Parzelle beträgt 300 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil das jetzige Kleingartengebiet sich im Erweiterungsbereich des städt. Parkfriedhofes befindet.

2. Lage, Begrenzung, Umfang und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am auslaufenden Westhang des Sinnberges in der Gemarkung Hausen. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch zwei Flurbereinigungswege (Flst.Nrn. 3149 und 2339), im Südosten durch den Zufahrtsweg zum Café Sinnberg (Flst.Nr. 112) und im Westen durch die Flst.Nr. 3247.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha. Bei dem Gelände handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche ohne wesentlichen Busch- und Baumbestand in ausgeprägter Westhanglage. Es ist für die beabsichtigte Nutzung gut geeignet.

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Kissingen.

3. Verkehrsverbindung und Erschließung

Das Gebiet wird über den sogenannten Haarder Weg erschlossen, der bereits jetzt in der erforderlichen Breite und in entsprechendem Ausbau zur Verfügung steht. Die Entfernung bis zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil beträgt ca. 300 m.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich, wie oben angeführt, das gesamte Gelände im Eigentum der Stadt befindet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke, wobei ab der Gemeinschafts-WC-Anlage die Wasserversorgung über eine Sommerleitung erfolgt. Eine Stromversorgung ist nicht vorgesehen. Das Abwasser wird ab Gemeinschafts-WC-Anlage über einen öffentlichen Kanal der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die Einzelgärten werden nicht an die Kanalisation angeschlossen.

6. Erschließungskosten

a) Abwasserbeseitigung	60.000,-- DM
b) Wasserversorgung	25.000,-- DM
c) Gartenlauben mit Unterbau	170.000,-- DM
d) Innere Wegeerschließung mit Parkplatz und Einfriedungen	105.000,-- DM
e) Spielplatz und Abfallanlage	8.000,-- DM
f) WC-Gebäude	12.000,-- DM
g) Anpflanzungen	10.000,-- DM

insgesamt: 390.000,-- DM
=====

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

8. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben allesamt zu dem o.a. Bebauungsplan Stellung genommen. Anregungen wurden lediglich vom Landratsamt -Untere Naturschutzbehörde-, der Bezirksfinanzdirektion sowie vom Amt für Landwirtschaft Bad Kissingen vorgetragen.

Das Landratsamt -Untere Naturschutzbehörde- regt folgendes an:

1. Die an der südöstlichen Grundstücksseite vorhandene Hecke dient der Abschirmung zur Straßenseite hin und stellt darüber hinaus ein landschaftliches Gliederungselement dar. Sie ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

Die im Plan eingezeichnete Abfallstelle und WC-Anlage ist so zu errichten, daß der Gehölzstreifen nicht beeinträchtigt wird.

2. Die Wege- und Parkflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
3. Die Grünordnung ist in einem Bepflanzungsplan gesondert darzustellen.

Die Bezirksfinanzdirektion regt eine Verbreiterung des Grünstreifens entlang der Fahrstraße zum Café Sinnberg an.

Das Amt für Landwirtschaft Bad Kissingen regt an, an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Flst.Nr. 3147 einen 4 m breiten Wirtschaftsweg einzuplanen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.07.1981 beschlossen, den Anregungen des Landratsamtes -UN- und der Bezirksfinanzdirektion Rechnung zu tragen, die Anregungen des Amtes für Landwirtschaft jedoch nicht zu berücksichtigen, weil die an das Gartenhausgebiet anschließenden Flächen durch 2 Wirtschaftswege im Norden und Süden ausreichend erschlossen sind.

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

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom Juli 1981 in der Zeit vom 19.09. bis 19.10.1981 wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

10. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.11.1981 den Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 1981 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.