

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"HEIDENELLER"

STADTTEIL POPPENROTH

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.93 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heideneller" der Gemarkung Poppenroth 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.

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.

Bad Kissingen, den 24.02.1994

Stadtbauamt

I. A.



Russ
Techn.-Amtsrat

S T A D T B A D K I S S I N G E N

STADTTEIL POPPENROTH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" H E I D E N E L L E R "

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

Der Bebauungsplan "Heideneller" war bereits früher von der ehemaligen Gemeinde Poppenroth beschlossen worden.

Wegen der nicht gesicherten Ver- und Entsorgung sowie der erforderlichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes konnte er zunächst nicht weiter verfolgt werden. Daher war eine Neuaufstellung erforderlich.

Der Stadtrat hat deshalb am 11.11.1981 die Neuaufstellung des Bebauungsplan beschlossen.

Das Baugebiet "Heideneller" liegt nordöstlich des Ortskernes vom Stadtteil Poppenroth.

Das Baugebiet wird begrenzt, im Norden durch die Poppenroth-Straße, im Westen durch die Grundstücke Fl.Nr. 2002 und 2000 im Süden und Südosten durch den Weg Fl.Nr. 474, im Osten und Nordosten durch die Bundesstraße B 286.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

Das Gelände des gesamten Baugebietes ist leicht von Norden nach Süden geneigt und schließt im Norden an die vorhandene Bebauung des Gebietes "Seubertsrasen" an.

Bei den fünf vorhandenen Wohngebäuden wurden die Grundstücksgrenzen beibehalten, bei den restlichen Grundstücken wurden Vorschläge für die Grundstücksteilung eingezeichnet.

An der östlichen Grenze des Baugebietes, zur B 286 hin, wurde eine Fläche für Aufschüttungen eingeplant. Hier ist ein Lärmschutzwall vorgesehen.

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. 4,0 ha

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Durchschnittsgröße des einzelnen Grundstück: ca. 850 qm

Anzahl der Bauplätze:

besteh. Anwesen	5	Stück
geplante Neubauten	33	Stück
Grundstücke g e s a m t	38	Stück
=====		

Wohndichte: Es wurden hier innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Häuser mit einbezogen

Anzahl der Wohnungen:

besteh. Wohnungen	8	Stück
gepl. Einfamilienhäuser	17	Stück
gepl. Zweifamilienhäuser	32	Stück
Wohnungen g e s a m t	57	Stück
=====		

Zu erwartende Einwohnerzahl

57 Wohnungen x 3,0 Einwohner/wohn. = ca. 171 Einwohner.

Gesamtfläche	4,00 ha	=	100,0 %
Mischgebiet	3,22 ha	=	80,5 %
Grünflächen und Spielplatz	0,09 ha	=	2,3 %
Öffentl. Verkehrsflächen	0,69 ha	=	17,2 %
Somit reines Bauland	3,22 ha	=	80,5 %

Wohndichte netto : 171 E : 3,22 ha = ca. 53 E/ha

Wohndichte brutto : 171 E : 4,00 ha = ca. 43 E/ha

3.) Grünflächen und Bepflanzung

Eine Auflockerung des gesamten Baugebietes durch geeignete Anpflanzungen muß angestrebt werden.

In der Mitte des Baugebietes wurde ein ca. 430 qm großer Kinderspielplatz mit eingeplant.

An der Einmündung der Straße "C" in die Poppenrother-Straße werden östlich und westlich Grünflächen angelegt.

Eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist vorgesehen. Die Aufschüttungsfläche ist ohne Kanten an das gewachsene Gelände anzugleichen, Böschungsneigungen max. 1:3.

4.) E r s c h l i e ß u n g s a n l a g e n

4.1 Ausbau der Wohnstraßen

Die Poppenrother-Straße ist bereits komplett mit beidseitig Gehsteig ausgebaut.

Die Straßen "A" und "C" münden jeweils in die Poppenrother-Straße ein. Sie wurden mit einer Breite von 7,0 m und beidseitig 1,5 m Gehsteig vorgesehen.

Die Straße "B", die das Baugebiet in der Mitte durchzieht, wurde mit 7,0 m Breite ohne Gehsteig eingeplant, sie endet im östlichen Teil mit einer Wendeplatte.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet. An der Einmündung der Poppenrother-Straße in die Bundesstraße wurden Sichtdreiecke entsprechend einer früheren Stellungnahme des Straßenbauamtes Schweinfurt eingetragen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Poppenrother-Straße.

Eine Verbesserung der Wasserversorgung ist vorgesehen, es soll ein Anschluß an die Wasserversorgung der Stadt Bad Kissingen erfolgen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem, im Anschluß an die vorhandenen Rohrleitungen.

Das Baugebiet ist im Bauentwurf vom 15.10.1969 enthalten. Eine gemeinsame Kläranlage der Stadtteile Poppenroth und Albertshausen sowie des Ortsteiles Schlimpfhof des Marktes Oberthulba wurde bereits gebaut.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch das Überlandwerk von Unterfranken.

5.) E r s c h l i e s s u n g s k o s t e n

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind nur die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten. Diese voraussichtlichen Erschließungskosten ergeben sich auf Grund detaillierter Kostenanschläge wie folgt:

1.) Straßenbau	DM	330.000,-
2.) Wasserversorgung	DM	70.000,-
3.) Abwasserbeseitigung	DM	150.000,-
4.) Energieversorgung mit Strom und Beleuchtung	DM	40.000,-
Voraussichtliche Gesamtsumme	DM	590.000,-
=====		

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt.

Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

6.) Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung für die noch nicht gebildeten Grundstücke ist vorgesehen.

7.) Schlußbemerkung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.

Bei dieser Bürgerbeteiligung gingen keine Bedenken oder Anregungen ein.

8.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Behörden und Stellen Bedenken und Anregungen erhoben:

Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde

Es fordert:

- a.) Die Dacheindeckung der Wohngebäude soll mit roten Ziegeln vorgenommen werden.
- b.) Den Kinderspielfeld mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- c.) Pro 200 qm Gartenfläche ist ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- d.) Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist ein zweireihiger Heckenstreifen anzulegen.
- e.) Die Aufschüttungsfläche ist ohne Kanten an das gewachsene Gelände anzugleichen, Böschungsneigungen max. 1:3.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Das Wasserwirtschaftsamt fordert, daß vor Beginn der Bautätigkeit im geplanten Baugebiet die Wasserversorgungs-verhältnisse im Gemeindeteil Poppenroth grundlegend saniert werden.

Bayer. Forstamt Bad Kissingen

Das Bayer. Forstamt fordert, daß die Baugrenzen auf den am weitesten östlich gelegenen Grundstücken zurückversetzt werden, damit der Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldes von 25 m gewährleistet ist.

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Die Bezirksfinanzdirektion fordert einen Hinweis auf die Heilquellenschutzzone IV.

Der Stadtrat hat folgendes beschlossen:

Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde

Den Einwendungen kann im wesentlichen stattgegeben werden. Was die Forderungen der Dacheindeckung mit roten Ziegeln betrifft, muß sie als zu weit gehend zurückgewiesen werden.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Der Einwendung wird stattgegeben

Bayer. Forstamt Bad Kissingen

Den Anregungen kann nur insoweit stattgegeben werden, als eine Zurückversetzung der Baugrenzen der am weitesten östlich gelegenen Grundstücke lediglich um 20 m erfolgen kann, da die überbaubaren Grundstücksflächen dieser Grundstücke eine angemessene Bebauung sonst nicht mehr zulassen würden.

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Der Forderung wird stattgegeben

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

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung vom 22.12.1981 bis 21.01.1982 wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

10.) Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.04.1982 den Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 1981 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, den 14.01.1981

Geändert : Bad Kissingen, im Oktober 1981

I N G E N I E U R B Ü R O
H O R S T A R A N D
B A D K I S S I N G E N
FERNRUF 0971/4224