

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ASCHACHER WIESE"

STADTTEIL POPPENROTH

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.10.1994

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.94 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Aschacher Wiese" 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.

Mit Wegfall der Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm wird eine höhere Ausnutzung von Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht.

Mit Änderung der Festsetzung 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 "Aschacher Wiese" wurde 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 gingen folgende Einwände ein:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Kindertagenaufsichtsbehörde

Der zweigruppige Kindergarten in Poppenroth ist derzeit schon überbelegt. Die Stadt Bad Kissingen wird gebeten, dies bei den weiteren Planungen für den Stadtteil Poppenroth zu berücksichtigen.

2. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

2.1. Im Bebauungsplan werden Garagen mit Flachdächern zugelassen. Im Interesse des Ortsbildes sollte in der Festsetzung den Satteldächern der Vorzug gegeben werden.

2.2 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. Die Stadt Bad Kissingen wird bei den weiteren Planungen in Poppenroth dieses berücksichtigen.
- zu 2.1 Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für Garagen sowohl Flach- als auch Satteldächer zugelassen. Dies wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- zu 2.2 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 "Aschacher Wiese", Gem. Poppenroth als Satzung.

Bad Kissingen, 13.01.1995

Aufgestellt: Stadtbauamt



Russ
Techn.-Amtsrat

STADT BAD KISSINGEN
STADTTEIL **POPPEIROTH**

B E B A U U N G S P L A N
A S C H A C H E R W I E S E

V E R E I N F A C H T E Ä N D E R U N G

B E G R Ü N D U N G

STADTBAUAMT
REF III-3

R A D K I S S I N G E N

1. Allgemeines

Um den Wünschen verschiedener Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 17.03.1989 beschlossen folgende Ausnahme als Nr. 12 der weiteren Festsetzungen aufzunehmen:

"Bei der Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen und steilere Dachneigungen zugelassen werden, wenn sich die Gebäude städtebaulich vertretbar einfügen. Bei Dachneigungen über 38° Grad können Dachgauben zugelassen werden."

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Erschließung

Erschließungsanlagen und -kosten werden von der vereinfachten Änderung nicht berührt.

5. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Widersprüche wurden nicht erhoben.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.05.1989 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 11.05.1989

Ref. III - 3

Russ
Techn.-Amtmann

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

STADTTEIL POPPENROTH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" A S C H A C H E R W I E S E "

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

Der Bebauungsplan "Achacher Wiese" 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 Bebauungsplanes "Aschacher Wiese" beschlossen.

Das Baugebiet "Aschacher Wiese" liegt unmittelbar nordöstlich des Ortskernes von Poppenroth.

Das Baugebiet wird begrenzt, im Norden durch den Weg Fl.Nr. 353, Windschutzpflanzung Fl.Nr. 470 und durch Fl.Nr. 1804/4, im Osten durch die Ruhstraße und einschl. Teilstück Fl.Nr. 2002, im Süden einschl. Teilstücke Fl.Nr. 2002, 2004, 2004/1, 2005, 2006, 2009, 2010, westl. Grenze Fl.Nr. 2012, Weg Fl.Nr. 497, einschl. Teilstücke Poppenrother-Straße Fl.Nr. 1861, einschl. 123, westliche Grenze Weg Fl.Nr. 463, einschl. Fl. Nr. 1194, einschl. Teilstücke Fl.Nr. 112, 1230, einschl. Fl. Nr. 1226/3, einschl. Teilstück Moosstraße, im Westen durch Fl.Nr. 1222 und östliche Grenze Weg Fl.Nr. 463.

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

Das Baugebiet wird in zwei Abschnitten erschlossen.

Im westlichen Teil des Baugebietes ist das Gelände leicht von Nordost nach Südwest fallend, im östlichen Teil von Norden nach Süden.

Bei den vorhandenen Wohngebäuden wurden die Grundstücksgrenzen, soweit es ging, beibehalten, bei den restlichen vorhandenen und neuen Grundstücken wurden Vorschläge für die Grundstücksteilung eingezeichnet.

Westlich der Straße Männerholz wurde eine ca. 1.700 qm große Fläche für einen neuen Kindergarten ausgewiesen, daran anschließend ein ca. 2.800 qm großer Kinderspielplatz.

Ein weiterer Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 740 qm wurde nördlich vom Einmündungsbereich von der Straße "C" in die Straße "A" eingeplant.

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. 13,98 ha

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, abgestuftes Dorfgebiet und Mischgebiet

Durchschnittsgröße der einzelnen Grundstücke: ca. 900 qm

Anzahl der Bauplätze:

besteh. Anwesen	21 Stück
geplante Neubauten	95 Stück
<u>Grundstücke g e s a m t</u>	<u>116 Stück</u>
=====	=====

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

Anzahl der Wohnungen:

besteh. Wohnungen	33 Stück	
gepl. Einfamilienhäuser	32 Stück	
gepl. Zweifamilienhäuser	63 x 2	126 Stück
<u>Wohnungen g e s a m t</u>	<u>191 Stück</u>	
=====	=====	

Zu erwartende Einwohnerzahl:

191 Wohn. x 3,0 Einwohner/Wohn. = ca. 570 Einwohner

Gesamtfläche	13,98 ha = 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	5,89 ha = 42,1 %
Abgestuftes Dorfgebiet	0,99 ha = 7,1 %
Mischgebiet	4,25 ha = 30,4 %
Grünflächen und Spielplatz	0,58 ha = 4,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,17 ha = 1,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2,10 ha = 15,0 %
<hr/>	
Somit reines Bauland	11,13 ha = 79,6 %

Wohndichte netto : 570 E : 11,13 ha = ca. 51 E/ha

Wohndichte brutto : 570 E : 13,98 ha = ca. 41 E/ha

3.) G r ü n f l ä c h e n u n d B e p f l a n z u n g

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

Im Baugebiet wurden zwei Kinderspielplätze mit einer Größe von ca. 2.800 qm und ca. 740 qm ausgewiesen.

Bei der Einmündung der Straße "C" in die Straße "A" werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, ebenso nordwestlich der Straße "C".

Das Grundstück Fl.Nr. 123, mit dem Feuerwehrhaus, wurde ebenfalls als öffentl. Grünfläche ausgewiesen.

An der nördlichen Grenze des Baugebietes ist eine Windschutzpflanzung vorhanden.

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 einseitig Gehsteig ausgebaut.

Die Straße "A" mündet in die Poppenrother-Straße ein und im Osten in die Ruhstraße.

Die Straßen "A", "B", "C" und "D" sowie die Straße Männerholz wurden mit einer Breite von 7,0 m und beidseitig Gehsteig mit 1,50 m vorgesehen. Die Moosstraße und die Straße Krumbachsberg wurden wegen der vorhandenen Bebauung nur mit 5,50 m bzw. 6,0 m Breite und nur teilweise Gehsteig eingeplant.

Als Zugang zum Kinderspielplatz wurden zwei Gehwege mit einer Breite von 3,0 eingeplant.

An sämtlichen Einmündungen wurden ausreichend bemessene Sichtdreiecke eingezeichnet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen.

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.) Erschließungskosten

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind nur die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten. In der Poppenrother-Straße ist der Kanal und die Wasserleitung bereits vorhanden.

Diese voraussichtlichen Erschließungskosten ergeben sich auf Grund detaillierter Kostenanschläge wie folgt:

1.) Straßenbau	DM	805.000,-
2.) Wasserversorgung	DM	200.000,-
3.) Abwasserbeseitigung	DM	450.000,-
4.) Energieversorgung mit Strom und Beleuchtung	DM	95.000,-
<hr/>		
Voraussichtliche Gesamtsumme	DM	1.550.000,-
=====		

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.) Schl u ß b e m e r k u n g

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

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 Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde

- a.) Zur Eindeckung der Gebäude sind rote Dachziegel vorzuschreiben.
- b.) Die Bepflanzung der Kinderspielplätze mit standortgerechten, ungiftigen Gehölzen ist im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater durchzuführen.
- c.) Pro 200 qm Gartenfläche ist ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- d.) Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist ein mindestens zweireihiger Heckenstreifen aus folgenden Gehölzen anzulegen: Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe u.ä.
- e.) Die beiden MD-Gebiete im südwestlichen Teil des Baugebietes mit Anschluß an den Altort sind als abgestufte Dorfgebiete (MD/b) auszuweisen.
- f.) In den weiteren Festsetzungen ist eine Festlegung aufzunehmen, die in den MD/b Gebieten landwirtschaftliche Hofstellen, Silos usw. verbietet.

Amt für Landwirtschaft Bad Kissingen

Grundstück Fl.Nr. 126/2 soll wegen des Hofumgriffes auf Fl.Nr. 125 aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Das Gebiet westlich der Männerholzstraße soll abgestuftes Dorfgebiet (MD/b) werden. Östlich der Männerholzstraße soll das gesamte Gebiet, südlich der Straße "B" mit der östlichen Grenze Einmündung Straße "D" in Straße "B" und Fl.Nr. 2060 als MD/b-Gebiet ausgewiesen werden.

Überlandwerk Unterfranken

Das Überlandwerk fordert die Einzeichnung von Schutzstreifen für die 20 KV Hochspannungsfreileitung sowie für das 20 KV Hochspannungskabel zur Versorgung des Betriebes Chwolka. Darüber hinaus fordert es für die ausreichende Stromversorgung des künftigen Baugebietes eine weitere Umspannstation.

Bayer. Bauernverband Würzburg

Der Bayer. Bauernverband regt an, das Gebiet links der Poppenrother Straße nicht als Mischgebiet, sondern als Dorfgebiet auszuweisen.

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Die Bezirksfinanzdirektion Würzburg regt einen Hinweis auf die Heilquellenschutzzone IV an.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Das Wasserwirtschaftsamt fordert, daß vor Beginn der Bau-tätigkeit im geplanten Baugebiet die Wasserversorgungsver-hältnisse im Gemeindeteil Poppenroth grundlegend saniert werden.

Der Stadtrat hat folgendes beschlossen:

Landratsamt - Untere Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde

Die Forderungen werden im wesentlichen berücksichtigt; die Anregung, die Dacheindeckung mit roten Dachziegeln vorzu-nehmen, wird jedoch als zu weit gehend zurückgewiesen.

Amt für Landwirtschaft Bad Kissingen

Den Forderungen wird im wesentlichen Rechnung getragen. Eine Herausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 126/2 aus dem Geltungs-bereich des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Das Grund-stück wird in das abgestufte Dorfgebiet einbezogen.

Überlandwerk Unterfranken

Den Forderungen wird Rechnung getragen

Bayer. Bauernverband Würzburg

Den Anregungen, die Grundstücke links der Poppenrother Straße in Richtung des Ortskernes als MD-Gebiet auszuweisen, kann nicht stattgegeben werden, weil diese Flächen im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet dargestellt sind und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Bezirksfinanzdirektion Würzburg

Der Anregung wird Rechnung getragen

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

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 folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.) Herr Gottfried Pfrang, Poppenrother Str. 43,

Herr Pfrang regt an, sein Grundstück Fl.Nr. 126/2 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, da es im direkten Wirtschaftsbereich seines landwirtschaftlichen Betriebes liegt.

2.) Frau Cäcilie Schreiner, Ruhstraße 2, Herr Ottmar Müller, Moosstraße 4, Herr Gustav Müller, Krumbachsberg 6, Herr Arnold Schmitt, St. Ullrich-Straße 8 fordern:

- a.) die beiden Fußwege zum Spielplatz entfallen zu lassen und den Zugang von Norden her zu nehmen,
- b.) die südliche Grenze des Spielplatzes um 10 m nach Norden zu verschieben, unter gleichzeitiger Verkleinerung der Spielfläche,
- c.) die Schaffung einer Pufferzone durch Eingrünung eines Spielplatzes, um dadurch eine Minderung des zu erwartenden Lärms zu erzielen.

Herr Müller fordert weiter, die westliche Grenze seines Grundstückes um ca. 4 m nach Osten zu verschieben, da seine bereits errichtete Einfriedung um die erwähnten 4 m beseitigt werden müßte. Außerdem müßten die Einfriedungen und Bepflanzungen in nordsüdlicher Richtung entfernt werden.

Der Stadtrat hat folgendes beschlossen:

Die unter Nr. 1 und 2 a,b vorgebrachten Anregungen aus folgenden Gründen nicht zuberücksichtigen:

- 1.) Das Grundstück Fl.Nr. 126/2 liegt zwischen einem Dorfgebiet und einem allgemeinen Wohngebiet. Aus Immissionsschutzgründen und im Hinblick auf die spätere Bodenordnung ist es erforderlich, zwischen diesen beiden Gebieten ein abgestuftes MD-Gebiet festzusetzen. Eine Herausnahme dieses Grundstücks aus dem Bebauungsplan ist deshalb nicht möglich.
- 2.a) Der Spielplatz muß funktionsbedingt vom Baugebiet und vom Ort auf kürzesten Wege erreichbar sein. Die Anregung, den Fußweg zum Spielplatz entfallen zu lassen, kann deshalb nicht berücksichtigt werden.
- b) Eine Verschiebung des Spielplatzes nach Norden unter gleichzeitiger Flächenverringering ist nicht möglich, weil nach DIN 18034 für das gesamte Baugebiet Spielflächen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche von insgesamt 3400 qm erforderlich sind.

Der Anregung unter 2 c) hinsichtlich einer entsprechenden Eingrünung des Spielplatzes kann stattgegeben werden.

Die von Herrn Müller vorgetragene Anregung, seine Grenze um 4 m nach Osten zu verschieben, ist allein Angelegenheit der später durchzuführenden Baulandumlegung. Er hat Gelegenheit, seine Einwendungen im Rahmen des dabei stattfindenden Anhörungsverfahrens vorzubringen.

10.) Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.04.1981 den Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 1981 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, den 30.03.1981

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