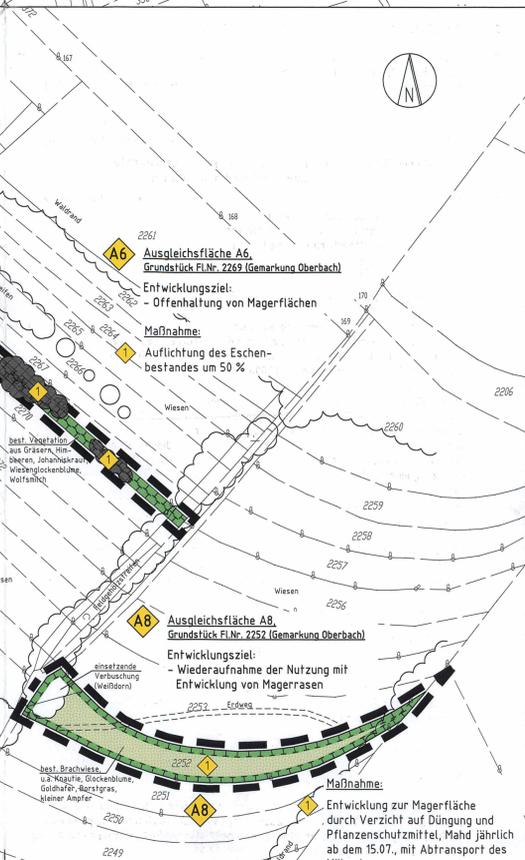
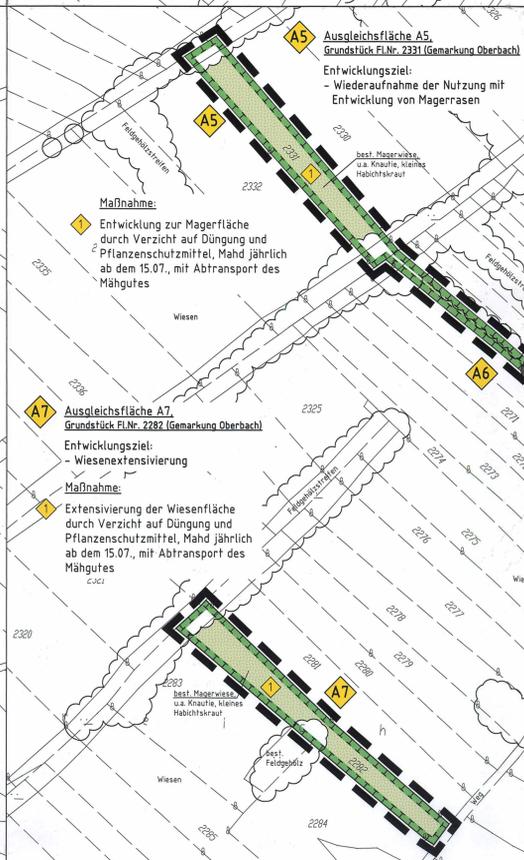
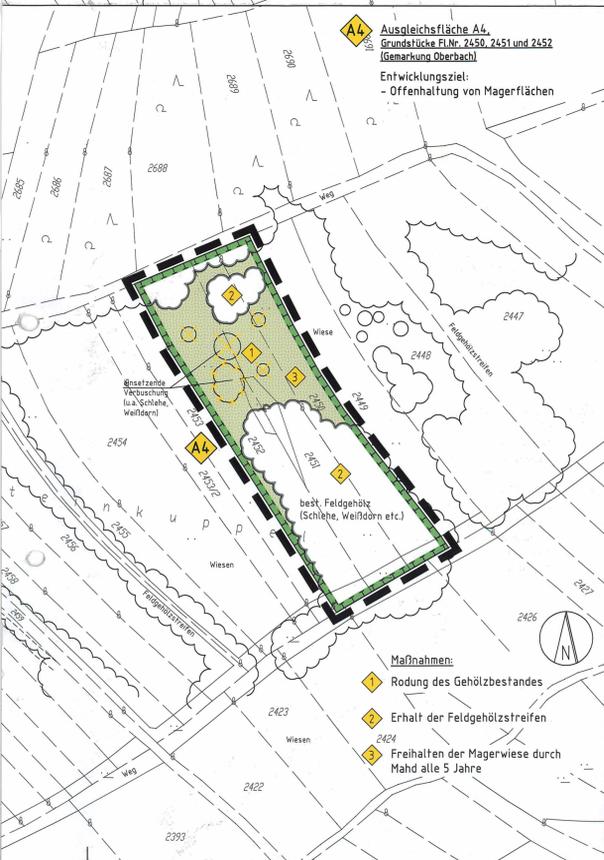
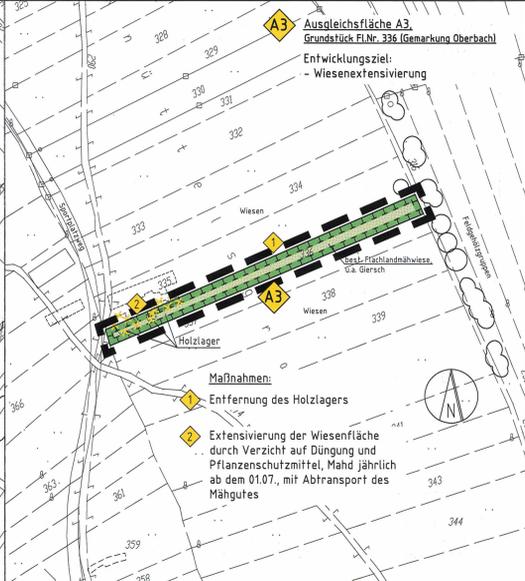
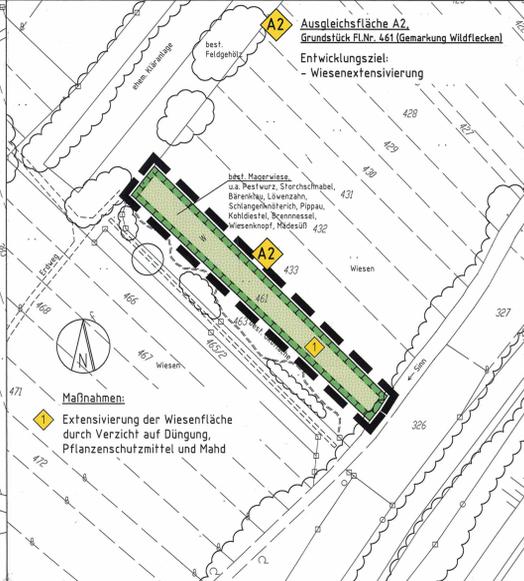


- 1. ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1.1 Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - best. Straßenverkehrsfläche
 - ▲ Ein- und Ausfahrt (zwingend)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
 - II maximale Anzahl der Vollgeschosse
 - SD/FD/PD Satteldach/Flachdach/Pultdach
 - 0°-50° Dachneigung
 - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - GUZ 0,3 Grünflächenzahl
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
 - anbaufreie Zone (gem. Art. 23 und 24 BayStrWG)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - best. Böschungsflächen
- 1.2 Für die grügestalterischen Festsetzungen**
- Öffentliche Grünfläche als Randeingrünung (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Entwicklung einer extensiven Wiese
 - Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Baum-Strauchhecken als Randeingrünung, mind. 3 - 5 reihig, Bindung nach Standort und Arten
 - Erhalt der bestehenden Baum-Strauch-Hecke
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten II. Ordnung Mindestgröße 2xv (2mal verschütt), STU (Stammumfang) 12-14 cm, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.3 Für die Ausgleichsflächen A1 - A8, Grundstücke Fl.Nr. 393, 461 (Gemarkung Wildflecken) und Fl.Nr. 336, 2331, 2450, 2451, 2452, 2269, 2282, 2252 (Gemarkung Oberbach)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Grünland - Erhalt der Vegetation (Pestwurz) ohne jegliche Nutzung
 - Grünland - Extensivierung von Wiesenflächen, Mahd 1x jährlich
 - Erhalt best. Feldgehölze
 - Entfernung von Holzlagern
 - Rodung best. Gehölze
 - Auflichtung Gehölzbestand
- 1.4 Für die Hinweise**
- Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - best. Wege
 - Flurstücksnummern
 - Waldrand/Feldgehölze
- 1.4.1** Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden, Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

- 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 3.6.1** Die Ausgleichsflächen A1 - A8 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" (Grundstücke Fl.Nr. 2203/13, 2203/16, 2203/17 und Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 2202/9, 2202/26, 98 der Gemarkung Wildflecken) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
- 3.6.2** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 393, Gemarkung Wildflecken)
Extensivierung der südlichen Wiesenfläche
Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnitzeitpunkt nach dem 01.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.
Erhalt der bestehenden Vegetation in der nördlichen Wiesenfläche
Die anstehende Pestwurzvegetation ist zu erhalten. Jegliche sonstige Nutzung (Mahd o.ä.) ist zu unterlassen.
- 3.6.3** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A2 - "Extensivierung einer Wiese" (Fl.Nr. 461, Gemarkung Wildflecken)
Extensivierung der Wiesenfläche
Auf der Wiese sind Düngung, Einsatz von Bioziden sowie Mahd zu unterlassen. Ziel ist die Entwicklung einer Brachfläche.
- 3.6.4** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A3 - "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberbach)
Extensivierung der Wiesenfläche
Die Holzlagern in Grundstücksbereich sind zu entfernen. Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnitzeitpunkt nach dem 01.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- 3.6.5** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A4 - "Offenhaltung von Magerflächen" (Grundstücke Fl.Nr. 2450, 2451 und 2452, Gemarkung Oberbach)
Gehölzrodung
Die bereits einsetzende Verbuchung (u.a. Schlehe und Weißdorn) in den nördlichen Grundstücksflächen ist zu entfernen. Das Rodungsgut ist zu entfernen. Jegliche sonstige Nutzung des Unterwuchses ist zu unterlassen.
Freihalten der Wiesenflächen
Nach Rodung des Gehölzbestandes ist die anstehende Magerwiese durch Mahd alle 5 Jahre von Strauch- bzw. Baumbewuchs freizuhalten.
- 3.6.6** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A5 - "Wiederaufnahme der Nutzung mit Entwicklung von Magerrasen" (Grundstück Fl.Nr. 2331, Gemarkung Oberbach)
Entwicklung zur Magerfläche
Auf der Brachwiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnitzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- 3.6.7** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A6 - "Offenhaltung von Magerflächen" (Grundstück Fl.Nr. 2269, Gemarkung Oberbach)
Auflichtung des Gehölzbestandes
Der Eschenbestand im Grundstücksbereich ist um 50 % zu entnehmen. Das Rodungsgut ist zu entfernen. Jegliche sonstige Nutzung des Unterwuchses ist zu unterlassen.
- 3.6.8** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A7 - "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 2282, Gemarkung Oberbach)
Extensivierung der Wiesenfläche
Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnitzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- 3.6.9** Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A8 - "Wiederaufnahme der Nutzung mit Entwicklung von Magerrasen" (Grundstück Fl.Nr. 2252, Gemarkung Oberbach)
Entwicklung zur Magerfläche
Auf der Brachwiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnitzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- 3.6.10 Vollzugsfrist**
Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Tankstellenanlage zu beginnen und 1 Jahr nach deren Ende abzuschließen.



- 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG**
- 2.1** Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" des Marktes Wildflecken in der Fassung vom 14.11.2000.
- 2.2** Die Grundstücksgrenzen entlang der östlichen Geltungsbereichsbegrenzung sind für- und tortlos zu gestalten. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten sind nicht zulässig.
- 2.3** Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht zulässig.
- 2.4** Die max. Wandhöhe der max. II-geschossigen gewerblichen Bauten wird auf 8,00 m (gemessen von Ok. Gelände) festgesetzt, wobei eine Gesamthöhe der Gebäude von 10,00 m bis Ok. Dachfirst bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern nicht überschritten werden darf. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG**
- 3.1** Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzliche textlichen Festsetzungen für die Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" des Marktes Wildflecken in der Fassung vom 14.11.2000.
- 3.2** Randeingrünung
Die westlich der Staatsstraße ST 2289 bestehende Baum-Strauch-Hecke ist zu erhalten. Zur Weiterführung der Randeingrünung wird ein ca. 10 m breiter Streifen südlich der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne mit einer extensiven Wiesenmischung angelegt. Die bestehende Heckenstruktur wird innerhalb dieses Grünstreifens bis zur freizuhaltenen Sichtfläche der geplanten Grundstückszufahrt durch Neupflanzung einer 3- bis 5-reihigen Baum-Strauch-Hecke gem. Pflanzschema A weitergeführt.
Im weiteren Verlauf werden alle Böschungsflächen bis zur westlichen Ecke des Geltungsbereiches mit einer extensiven Wiesenmischung begrünt.
Geeignet zur Einsaat ist die Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- Pflanzqualität für Heckenpflanzungen:**
- Mindestgröße für Bäume: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm
 - Mindestgröße für Heister: 2xv, Höhe 150 - 250 cm
 - Mindestgröße für Sträucher: 2xv, Höhe 60 - 100 cm
- 3.3** Im Rahmen der Baueingabe ist zu den Genehmigungsunterlagen zusätzlich ein Freiflächenstaltungsplan auszubereiten, der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen ist.
- 3.4** Die festgesetzte Grünflächenzahl (GÜZ = 0,3) gibt an, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.
- 3.5** Auf den privaten Grundstücken ist je 400 m² unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.

Der Marktgemeinderat von Wildflecken hat in den Sitzungen vom 03.07.2007 und 19.02.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.07.2007 und 20.03.2008 örtlich bekannt gemacht.

Wildflecken, den 02.02.09

A. Schrenk
Schrenk
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2008 bis 28.05.2008 beteiligt.

Wildflecken, den 02.02.09

A. Schrenk
Schrenk
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2008 bis 16.10.2008 öffentlich ausgestellt.

Wildflecken, den 02.02.09

A. Schrenk
Schrenk
Erster Bürgermeister

Der Markt Wildflecken hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.11.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Wildflecken, den 02.02.09

A. Schrenk
Schrenk
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" wurde am 20.11.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wildflecken, den 02.02.09

A. Schrenk
Schrenk
Erster Bürgermeister

MARKT WILDFLECKEN
LANDKREIS BAD KISSINGEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"NORDÖSTLICH DER ROTEN BRÜCKE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
IN NEUWILDFLECKEN M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 15.04.2008 / bei
ÜBERARBEITET, DEN 24.06.2008 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:
HAHN & KOLLEGEN
Architektur- und Ingenieurbüro

Salinenstr. 43
97688 Bad Kissingen