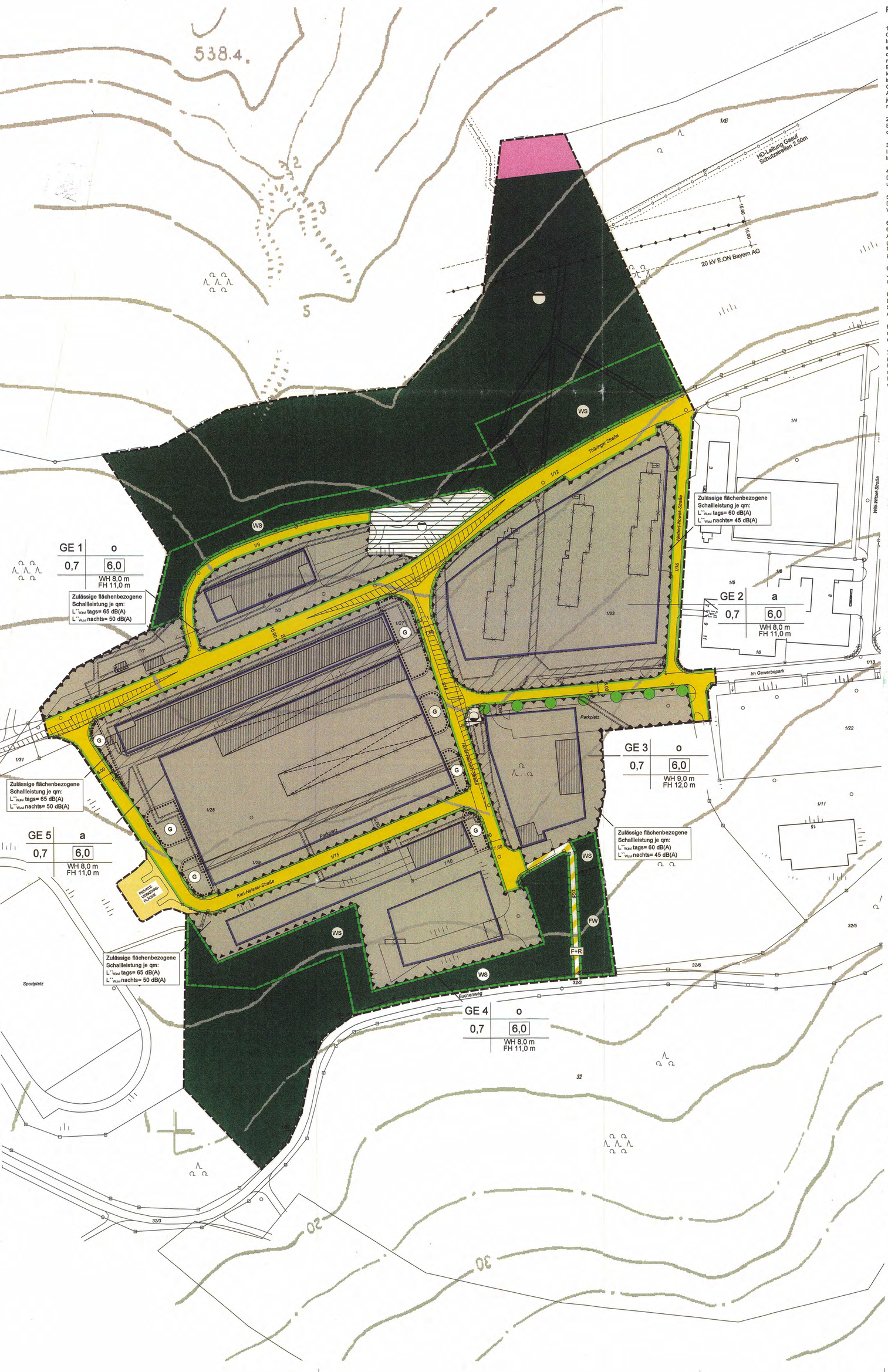

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
In den Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen, die schwerpunktmäßig dem kurzfristigen Bedarf dienen, wie Lebensmittelläden, Drogerien oder Getränkehandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Ebenfalls unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschafts-personal zugelassen werden. Zulässig ist je Betriebsgrundstück eine Wohneinheit bis maximal 120 qm Wohnfläche (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind für die einzelnen Teilbereiche des Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bezugshöhe für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die aktuelle Geländehöhe. Bei Pultdächern ist die Traufseite für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe maßgebend (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation hat unterirdisch und möglichst im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers sind zu sichern.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Private Freiflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind Empfehlungen und können an die kleinräumigen Erfordernisse angepasst werden.

6.2 Öffentliche und private Verkehrsflächen
Je angefangene 10 Stell- bzw. Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist an der Pflanzstelle eine Baumscheibe von mindestens 4 qm anzulegen und gegen Überfahren zu sichern.

6.3 Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern
Die vorhandenen Gehölzgruppen und Heckenzüge sind zu erhalten, naturnah zu pflegen und bei Abgang zu erneuern. Sofern sie im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind sie ortsnah zu ersetzen. Lücken sind durch Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen zu schließen und im Zuge der natürlichen Sukzession zu entwickeln.

Für alle Anpflanzgebote gilt, daß die Anpflanzungen artentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sollten der beigefügten Liste entnommen werden. Die angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

7. Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit "WS" bezeichneten Flächen dienen der Entwicklung eines strukturreichen Waldsaumes. Sie sind zu einer Fläche mit Büschen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln. Die forstliche Nutzung ist zurückzunehmen.
Die mit "FW" bezeichnete Fläche ist als Feuchtwald im Einzugsbereich der Quellen des Kapellenbrunnens zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Zuge einer forstlichen Nutzung sind standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

1. Gestaltung
1.1 Dächer
Für die Eindeckung der Dachflächen sind grelle, nicht materialeigene Farben nicht zulässig. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.
1.2 Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Diese Festsetzung ist nicht auf die Einfriedung von Lagerflächen anzuwenden, die sich direkt an Gebäude anschließen.

2. Abstandsflächen
Sofern durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht anders festgelegt, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Textliche Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalpflege
Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, zu melden. Die Fundstelle ist dabei zunächst unverändert zu belassen.

2. Versiegelung
Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster mit einem Fugenanteil / offenporigen Anteil von mindestens 30 %.

3. Abwasserbeseitigung
Die Niederschlagswässer sind entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Wildflecken auf den anzuschließenden Grundstücken zu versickern, zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

4. Altlasten
Auf Grund der Vornutzungen des Plangebietes durch die ehemalige Heeresmunitionsanstalt sowie durch die Kasernennutzung können Verunreinigungen oder auch einzelne Reste von Kampfmitteln im Untergrund nicht absolut ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen.

5. Militärische Nutzungen
Der Markt Wildflecken wird als Garnisonsstandort nach wie vor durch die Bundeswehr genutzt. Mit Immissionen, insbesondere Lärm und Erschütterungen durch den Betrieb des Truppenübungsplatzes ist auch zukünftig zu rechnen.

6. Verkehrsflächen
Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine Festsetzung, sondern dient nur als Hinweis.

7. Versorgungsleitungen
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich der oberirdischen Mittelspannungsleitung dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung sind der E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne zu übersenden.

8. Bisherige Festsetzungen
Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ehemalige Rhönkaserne" sind umfassend und ersetzen vollständig die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung
I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) für Privatgrundstücke sowie für Waldsäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume für Stellplatzanlagen

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher für Hecken und Abpflanzungen sowie für Waldsäume

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune
Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus - verschiedene Sorten	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

Bäume für Feuchtwaldbereiche

Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm
Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm
Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche
- F+R — Fuß- und Radweg
- Sichtflächen
- Baugrenze
- Gewerbegebiet
- GE — Gewerbegebiet
- 0,7 — Grundflächenzahl
- 6,0 — Baumassenzahl
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- WH — maximale Wandhöhe
- FH — maximale Firsthöhe
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wasser
- Abwasser
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- FW — Feuchtwald
- WS — Waldsaum
- G — Gehölzstreifen
- Baumstandort (empfohlen)
- Bahnanlagen

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 683/2 — Flurnummer
- Höhenlinie
- bestehendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzbereich
- Versorgungsleitung unterirdisch
- 8.50 — Maßangabe in Metern

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	o	Art der Nutzung	Bauweise
0,7	6,0	Maß der Nutzung (GRZ)	Maß der Nutzung (BMZ)
	WH 8,0 m FH 8,0 m		maximale Wandhöhe in Metern maximale Firsthöhe in Metern

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Marktes Wildflecken hat in seiner Sitzung am 09.08.2005 die Einleitung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Zu diesem Zweck konnte der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 09.08.2005 in der Zeit vom 26.09.2005 bis 24.10.2005 im Rathaus des Marktes Wildflecken von jedermann eingesehen werden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 09.08.2005 fand in der Zeit vom 14.09.2005 bis 17.10.2005 statt.
4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2006, fand gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.
5. Beteiligung der Behörden
Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 07.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 in der Zeit vom 20.11.2006 bis 19.12.2006 beteiligt.
6. Erneute Öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.02.2007, fand gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 26.03.2007 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.
7. Erneute Beteiligung der Behörden
Zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 28.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 26.03.2007 erneut beteiligt.
8. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Wildflecken hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 28.02.2007 mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.04.2007 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wildflecken, den - 4. 05. 2007 (Siegel)
A. Schrenk
Alfred Schrenk, 1. Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk
Für die am 10.04.2007 vom Marktgemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung und Neufassung mit integrierter Grünordnung mit der Bezeichnung „Ehemalige Rhönkaserne" wurde mit Schreiben vom 11.05.2007, eingegangen beim Landratsamt Bad Kissingen am 11.05.2007, die Genehmigung des o. g. Bebauungsplanes beantragt. Die Genehmigung gilt gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.
Bad Kissingen 20.08.2007
Landratsamt
LANDRATSAMT BAD KISSINGEN
Ausgefertigt: Wildflecken, den 06.09.07
A. Schrenk Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne" wurde am 13.09.07 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.
Wildflecken, den 13.09.07
A. Schrenk
Alfred Schrenk, 1. Bürgermeister

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
Hartmut Holl Dr.-Ing.
Architekt / Stadtplaner
Büro für Städtebau
Ludwigstr. 22 97070
Würzburg, fon: 41998-3

Markt Wildflecken

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Ehemalige Rhönkaserne" mit integrierter Grünordnung

M 1 : 1.000 N

aufgestellt: 09.08.2005
geändert 07.11.2006
28.02.2007

Dr. H. Holl