

# Markt Wildflecken

Landkreis Bad Kissingen

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

### „DIE HÖH II“

M=1:1000

Der Marktgemeinderat Wildflecken hat in seiner Sitzung am 23.10.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ beschlossen.

Der Beschluß wurde am 20.03.08 ortsüblich bekannt gemacht.



Wildflecken, den 03.07.08

A. Ullmann

1. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2008 mit Begründung wurde in der Zeit vom 25.04.08 bis 28.05.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.08 bis 28.05.08 beteiligt.



Wildflecken, den 03.07.08

A. Ullmann

1. Bürgermeister

Der Markt Wildflecken hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 24.06.08 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ in der Fassung vom 15.04.08 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Wildflecken, den 03.07.08

A. Ullmann

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ durch den Marktgemeinderat Wildflecken wurde am 03.07.08 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.



Wildflecken, den 04.07.08

A. Ullmann

1. Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

**WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen

I

max. Erd- und Dachgeschoß

II

max. Erd-, Ober- und Dachgeschoß

II/III

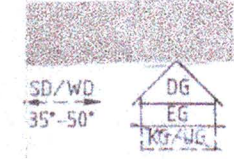
max. Erd-, Unter- und Obergeschoß

WA	II
0,4	0,8
0	

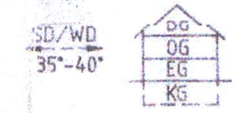
Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	



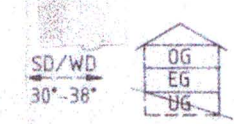
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



max. Erd- und Dachgeschoß bzw. Erd-, Unter- und Dachgeschoß mit Sattel- bzw. Walmdach 35° - 50° und mittigem First, Wandhöhe bergseits max. 4,00 m, talseits max. 6,50 m  
Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



max. Erd-, Ober- und Dachgeschoß mit Sattel- bzw. Walmdach 35° - 40° und mittigem First, Wandhöhe max. 6,50 m  
Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



max. Erd-, Unter- und Obergeschoß (komplette Dachgeschoßwohnungen sind untersagt) mit Sattel- bzw. Walmdach 30° - 38° und mittigem First, Wandhöhe bergseits max. 6,00 m, talseits max. 8,50 m,  
Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Grünstreifen

▲

geplante Grundstückszufahrten



Verkehrsberuhigter Bereich



Geplanter Fußweg



Gep plante Parkfläche



Vorhandene Straßenverkehrsfläche

1,5 5,5 1,5

Breite der Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



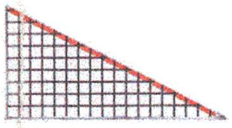
Baugrenze



Vorschlag für die Grundstücksteilung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

Geplante Auf- und Abtragsböschung



Laubbäume mit etwaiger Standortbindung



Laubbäume ohne Standortbindung

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



E+D

Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschoßzahl



Vorhandene Nebengebäude



1350

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

530,00

Höhenlinien



Vorhandener Hochbehälter



Vorhandene Umformerstation



Schule



Kindergarten



Post



Bestehende Gasleitung



## WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Je Einzelhaus sind 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen und je Reihenhaus 1 Wohnung maximal zulässig.

- 4.) Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Bei I- und I/II-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung  $35^{\circ}$ - $50^{\circ}$ , bei II-geschossiger Bauweise  $35^{\circ}$ - $40^{\circ}$ .

Kniestöcke sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von  $35^{\circ}$  zulässig.

Bei II/III-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung  $30^{\circ}$ - $38^{\circ}$ , Kniestöcke und Dachgauben sind nicht zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer kompletten Wohnung ist untersagt.

Von der vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung kann abgewichen werden. Eine diagonale Einstellung der Baukörper in das Grundstück ist jedoch nicht zulässig.

- 5.) Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.

- 6.) Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat mit einer roten Ziegeleindeckung zu erfolgen. Andere Dacheindeckungen sind unzulässig.

- 7.) Als Dachform für die Garagen werden geneigte Dächer, unter Angleichung an die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes, empfohlen.

Es werden auch Flachdächer zugelassen, sie sollten begrünt werden.

Die Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Für alle Wohnhäuser sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, der Stauraum vor den Garagen darf nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

- 8.) Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Wandhöhen sind als Höchstmaß angegeben.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- 9.) Straßenseitige Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße A sollten unterlassen werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

- 10.) Untergeordnete Nebengebäude für Holzlegen, Gartengeräte, Kleintierhaltung und Gartenhäuschen (Lauben) sind zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind die Nebengebäude maximal mit einem umbauten Raum bis zu  $50 \text{ m}^3$  zulässig.

Auf den zur Straße hin liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen diese Nebengebäude nicht errichtet werden.

Hinsichtlich der Gestaltung gelten die Festsetzungen für Garagen entsprechend

- 11.) G r ü n o r d n e r i s c h e E m p f e h l u n g e n

Die Umgebung des Wohnhauses sollte möglichst wenig versiegelt und möglichst viel begrünt sein.

Bei Anpflanzungen sollte auf Nadelbäume weitgehend verzichtet werden. Angepflanzt werden sollten Laubbäume und Heckensträucher.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen kommen u.a. in Frage:

Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche und Feldahorn.

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Straßenraumes ist aus Laubbäumen herzustellen (z.B. Winterlinde, Bergahorn, Eberesche etc.).

Bei Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc. sind Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen etc. zu verwenden.

## H I N W E I S E

- 1.) Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden.  
Eine Beeinträchtigung des Baugebietes ist u.a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 2.) Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) sollte als Gießwasser gesammelt, oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden. Bei Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.
- 3.) Mit Immissionen wie z.B. Geräuschen und Erschütterungen durch den Betrieb des Truppenübungsplatzes Wildflecken ist zu rechnen.

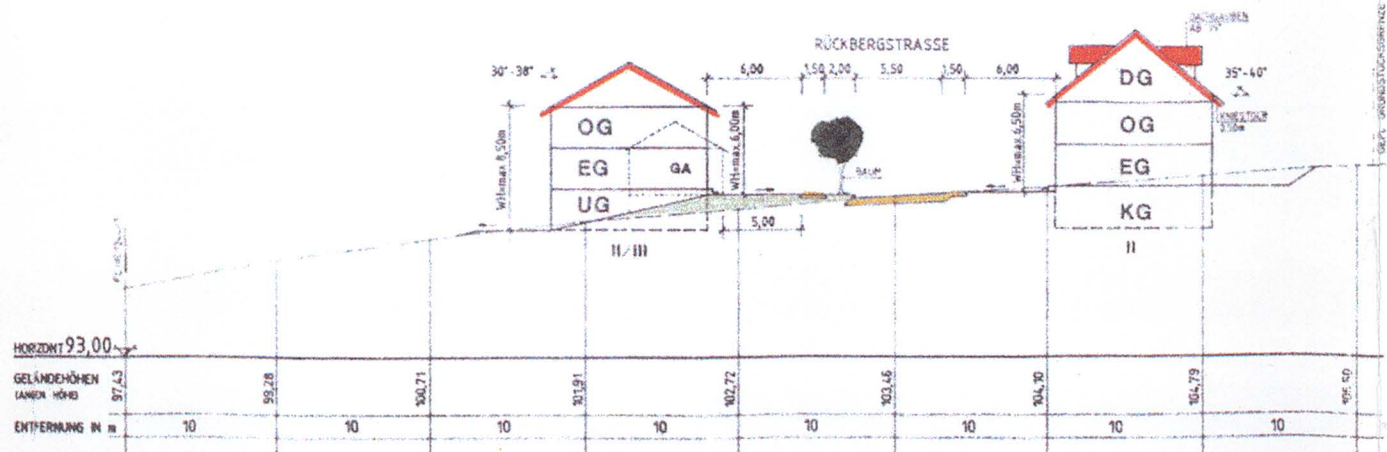
## N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E

- 1.) Wer bewegliche Bodendenkmäler wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, deutliche Erdverfärbungen u.ä. auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg (Tel. 0931/54850) nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

## MAX. MÖGLICHE BEBAUUNG

SCHNITT A-A

M=1:500



Aufgestellt: Bad Kissingen, im Mai 1999  
Geändert : Bad Kissingen, im Juli 2000  
Geändert : Bad Kissingen, im August 2000  
Geändert : Bad Kissingen, im November 2000

INGENIEURBÜRO  
HORST ARAND  
BAD KISSINGEN  
FERNRUF 0971/4224  
TELEFAX 0971/4294

Änderungsfassung vom 15.04.2008

**Markt Wildflecken**

*J. H. Mathe*  
Verw.-Angestellter

## **Markt Wildflecken**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“**

#### **Begründung:**

##### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Wildflecken liegt ca. 30 km nordwestlich von Bad Kissingen und ca. 10 km nordöstlich von Bad Brückenau.

In der Gemeinde Wildflecken leben derzeit ca. 3250 Einwohner.

##### **2. Stand der Bauleitplanung**

Die Gemeinde Wildflecken verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 24.07.1996 Nr. 50-610 gem. § 6 Abs. 2 BauGB genehmigt wurde.

Es wurde zwischenzeitlich eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die erste Änderung in der Fassung vom 09.12.1998 wurde am 28.01.1999 bekannt gemacht und ist damit wirksam geworden.

Die Aufstellung des Bebauungsplan „Die Höh II“ wurde am 27.03.2000 beschlossen und ist mit Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses vom 16.01.2001 am 23.02.2001 in Kraft getreten.

##### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ wurde eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1335 (neu Flur Nr. 1354/17) als Spielplatz ausgewiesen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2007 beschlossen, dass anstelle des Spielplatzes eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1354/17 als Bauplatz und weitere Teilflächen als Fußweg bzw. Grünfläche ausgewiesen werden sollen.

Ein bereits vorhandener Kinderspielplatz im Wölbersbachtal liegt ca. 300 m entfernt und ist durch vorhandene Fußwege für Kinder sehr gut erreichbar (siehe beiliegenden Lageplan).

Es ist beabsichtigt, bei einer künftigen Erweiterung des Baugebiets ein Kinderspielplatz unweit des Grundstücks Flur Nr. 1354/17 auszuweisen, wodurch sich die Entfernungen zu den Kinderspielplätzen für die Bewohner nochmals verringern.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

#### **4. Erschließung und Erschließungskosten**

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich der Zufahrt, der Abwasserbeseitigung, der Wasserversorgung, der Energieversorgung und der Straßenbeleuchtung nur geringfügige Veränderungen.

#### **5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Die Höh II“ für den die Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorgaben des Leitfadens des Staatsministeriums StMLU bereits vorgenommen wurde.

#### **6. Überlegungen zur Eingriffsminimierung bzgl. der Arten und Lebensräume**

Durch die vorgenommene Wahl des Standortes werden keine hochwertigen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt.

#### **7. Überlegungen zur Eingriffsminimierung bzgl. Boden und Wasser**

An den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten.

#### **8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- a) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 40 (Bauleitplanung)
- b) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Wasserrecht)



- c) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Immissionsschutz)
- d) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Naturschutz)
- e) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Herrn Kreisbaumeister
- f) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Gesundheitsamt
- g) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Kreisbrandrat
- h) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Kreisjugendring
- i) Amt für Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a. d. Saale, Salinenstraße 14, 97688  
Bad Kissingen
- j) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- k) Standortverwaltung Hammelburg
- l) Wehrbereichsverwaltung VI München
- m) Regierung von Unterfranken

Wildflecken, 15.04.2008

A. Schrenk  
1. Bürgermeister

