

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES  
WILDFLECKEN LKR. BAD KISSINGEN  
FÜR DAS GEBIET: 'DÜRRE WIESE'  
IM GT. OBERBACH: M.1:1000

EINLAGE: 1

AUFGESTELLT:  
OERLENBACH DEN 18.08.1983  
GEÄNDERT DEN 5.12.1983  
GEÄNDERT DEN 15.10.1984

DER ARCHITEKT:

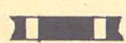


*Michael Pettinella*  
architekturbüro  
michael pettinella + partner  
8735 Oerlenbach, bergstr. 6  
telefon 0972519488

# 1. Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

=====

## L!L Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



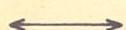
Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und Gehsteige (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Straßenbegrenzungslinie



B a u g r e n z e



H a u p t f i r s t r i c h t u n g



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Öffentl. Grünfläche (Spielplatz)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Flächen die gärtnerisch gestaltet werden  
(Baum- und Buschgruppen)



Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (Strom)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

## WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SD

S a t t e l d a c h

35° - 45°

D a c h n e i g u n g

0.4

Grundflächenzahl

0.5

Geschoßflächenzahl



Zwingende Bauweise: bergseits 1-geschossig;  
talseits 2-geschossig



Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen  
im Zuge des Straßenbaus (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)



Q u e r p r o f i l e

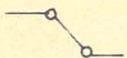
## 1.2 Für die Hinweise



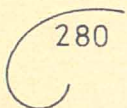
Vorh. Wohngebäude



Vorh. Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinien (§ 9 Abs. 2 BBauG)

2363

Flurstücksnummern

## 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

----- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

- 1.3.1 Wer Bodenaltertümer auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Flächen ist zeitweise mit Beeinträchtigungen (Staub-, Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen) zu rechnen.
- 1.3.3 Durch die auf den bereits bebauten Grundstücken vorhandene Kleintierhaltung ist mit Beeinträchtigung (Geruchs- und Lärmbelästigung) zu rechnen.

## 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

=====

- 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600,- qm.
- 2.4 Untergeordnete Dachgauben sind bei Dächern, die eine Dachneigung steiler als 40° haben, zulässig.
- 2.5 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- 2.6 Talseits der Straße A werden die Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Für diese Garagen, die talseits auch 2-geschossig sein können, wird die Einbeziehung in die Dachflächen der Wohnhäuser festgesetzt und sie werden als Grenzbebauung zugelassen.
- 2.7 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.8 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 70 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 20 - 40 cm festgesetzt.
- 2.9 Für Fenster und Türen sollen möglichst wenig unterschiedl. Formate gewählt werden, sie sollen ausgewogen angeordnet werden.
- 2.10 Hausecken müssen ausgebildet sein. Loggien und Balkone sollen im Verhältnis zur jeweiligen Fassade untergeordnet sein.
- 2.11 Die Wohnhaus- u. Garageneindeckung hat mit roten Dachziegeln zu erfolgen. Andere Dacheindeckungen (z.B. Schiefer, Kupferdach) sind zulässig, soweit sie das Ortsbild nicht verunstalten.
- 2.12 Die Einfügung der Gebäude in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderl. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen durch gemessene auf amtliche Höhe bezogene Profile darzustellen.
- 2.13 Die Einfriedungen können aus Gehölzen, Holz oder Metall bestehen bzw. errichtet werden. Für den Fall, daß ein Sockel notwendig wird, darf dieser eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedung darf insges. nicht höher als 1,20 m über Gehsteigoberkante sein.
- 2.14 Die vorh. Obstgehölze außerhalb des zukünftigen Gebäudestandortes sind zu erhalten. Auf Grundstücken ohne Bäume sind pro 200 qm Gartenfläche mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen. Folgende Gehölze sind hierbei zu berücksichtigen: Esche, Ulme, Feldahorn, Spitzahorn u.ä.
- 2.15 Im Übergangsbereich zwischen der bebauten und unbebauten Landschaft ist ein mindestens zweireihiger Heckenzug aus Hasel, Holunder, Weißdorn, Liguster, Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen u.ä. herzustellen.
- 2.16 Die in Ziff. 2.14 u. 2.15 genannten Gehölze sind auch im Bereich der öffentl. Grünflächen zu verwenden.
- 2.17 Im gesamten Baugebiet ist die Kleintierhaltung für den eigenen Bedarf ausgenommen Schweine zulässig.
- 2.18 Den Baubewerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwassers- bzw. Hangwasserstandes empfohlen. Vom evtl. Auftreten von Hangwasser müssen sich die Bauwilligen selbst schützen.
- 2.19 Die als Anlage beigefügten Querprofile I-I bis IV-IV sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG vom **29. Okt. 1984** bis **29. Nov. 1984** im Rathaus in Wildflecken öffentlich ausgelegt.

Wildflecken, den **27. Dez. 1984**



*Gutmann*

.....  
1. Bürgermeister

Der Markt Wildflecken hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **17. Dez. 1984** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als S a t z u n g beschlossen.

Wildflecken, den **27. Dez. 1984**



*Gutmann*

.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **27.09.85** Nr. 400 - 610 gem. §§ 11, 147 Abs. 3 BBauG i.V.m. § 2 der VO vom 06. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Bad Kissingen, den **27.09.85**

Landratsamt  
i.A.

Fleischer, ORR



Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung wurde vom 29.03.1985 bis 29.04.1985 im Rathaus Wildflecken gem. § 12 Satz 1 und 2 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und Auslegung sind am 29. März 1985 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Wildflecken, den 30.04.1985



*Gutmann*

Gutmann

.....  
1. Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G  
(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes  
Wildflecken Ldkr. Bad Kissingen  
für das Baugebiet

" D Ü R R E W I E S E "

im Gemeindeteil Oberbach



architekturbüro  
michael pettinella + partner  
8735 Oerlenbach, Bergstr. 5  
Telefon 09725/9485

Aufgestellt:

Oerlenbach, den 18. August 1983

Michael Pettinella + Partner,  
Architekten + Bauingenieure  
8735 Oerlenbach  
Bergstr. 5, Telefon 09725/9485  
09725/1279

## 1. Allgemeines

1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Ortschaft Oberbach wurde erforderlich um in diesem Bereich die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und für bodenordnende Maßnahmen zu schaffen.

1.2 Der Markt Wildflecken besitzt für den GT Oberbach einen von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Am 20.03.1978 hat der Marktgemeinderat die Grenzen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

"Bebauungsplan des Marktes Wildflecken Ldkr. Bad Kissingen für das Baugebiet Dürre Wiese im Gemeindeteil Oberbach".

## 2. Verkehrsverbindungen

2.1 Das vorgesehene Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberbach an einem steilen Südwesthang. Das Baugebiet erstreckt sich auf eine Länge von ca. 500 m parallel zur Gemeindeverbindungsstraße Oberbach - Gefäll. Es ist beabsichtigt das Baugebiet über den Treiweg zu erschließen, zu einem späteren Zeitpunkt soll das Baugebiet eine zweite Anbindung erhalten.

## 3. Planungsumfang und Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO wird im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

"Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO"

3.2 Größe des Baugebietes	ca. 5,55 ha
Davon werden beansprucht für Verkehrsflächen	ca. 0,68 ha
für öffentl. Grundflächen	<u>ca. 0,16 ha</u>
sodaß als Nettobauland verbleiben	ca. 4,71 ha
Das sind ca. 84,8%.	

### 3.3 Anzahl der Bauplätze, Gebäude, Wohnungen.

Gebäudeart	Anzahl der Bauplätze	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen
best. Wohngebäude 1½-geschossig	13	13	13
gepl. Wohngebäude 1½-geschossig	28	28	28
Zusammen:	41	41	41

### 3.4 Wohndichte

Anzahl der Wohnungen	41
Anzahl der Einwohner	$41 \times 3,5 = 143 \text{ E}$
Bruttobauland	5,55 ha
Verkehrsflächen	0,68 ha
öffentl. Grünflächen	0,16 ha
Nettobauland	4,71 ha
Wohndichte Brutto	$143 : 5,55 = 25,7 \text{ E/ha}$
Wohndichte Netto	$143 : 4,71 = 30,4 \text{ E/ha}$

3.5 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

3.6 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festlegung der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl festgesetzt.

3.7 Die Stellung der Gebäude ist durch Baugrenzen und Firstrichtung hinreichend bestimmt.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

4.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine zweckmäßige Aufteilung der Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff BBauG erforderlich.

## 5. Erschließung

### 5.1 Straßenbau

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist die Straße A vorgesehen. Die genannte Straße wird mit einer gesamten Breite von 8,50 m (2x Gehweg 1,50 m + Fahrbahn 5,50 m) ausgebaut. Die Anbindung an die GV-Straße erfolgt über die ca. 150 m nordwestlich vom Baugebiet best. Einmündung des Treiweges.



## 5.2 Abwasserbeseitigung

Im Gesamtkanalisationentwurf für Oberbach ist das gepl. Baugebiet berücksichtigt.

Die Kanalisation wird im Mischsystem durchgeführt. Höhenmäßig ist das gesamte Baugebiet im freien Gefälle zu entwässern.

Die Ortschaft Oberbach verfügt über eine Kläranlage bestehend aus Oxydationsteichen.

## 5.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Oberbach wird von Wildflecken aus durch die gemeindliche Anlage sichergestellt. Das gepl. Baugebiet kann an das vorh. Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Zuleitungen werden so dimensioniert, daß mit ausreichendem Versorgungsdruck gerechnet werden kann.

## 5.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird vom Überlandwerk Unterfranken sichergestellt. Trafostationen werden im Bedarfsfalle an geeigneter Stelle aufgestellt.

## 5.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung soll mit HQL-Lampen aus Leichtmetall ausgeführt werden. Die Zuleitung wird voraussichtlich verkabelt.

## 5.6 Gasversorgung

Es ist nicht beabsichtigt das gepl. Baugebiet mit Gas zu versorgen.

## 6. Erschließungskosten


6.1 Die Erschließungskosten für das Baugebiet werden voraussichtlich betragen:

a) Straßenbau	440 000,-- DM
b) Abwasserbeseitigung	260 000,-- "
c) Wasserversorgung	160 000,-- "
d) Straßenbeleuchtung	70 000,-- "
e) Öffentl. Grünflächen	10 000,-- "
	<hr/>
	940 000,-- DM
	<hr/> <hr/>

6.2 Von den unter 6.1a, 6.1d und 6.1e aufgeführten Erschließungskosten übernimmt der Markt Wildflecken einen Anteil von 10% (i.W. zehn von Hundert).

Anerkannt:

Wildflecken, den 15. Okt. 1984



G u t m a n n  
1. Bürgermeister