

GEMEINDE WILDFLECKEN

BEBAUUNGSPLAN

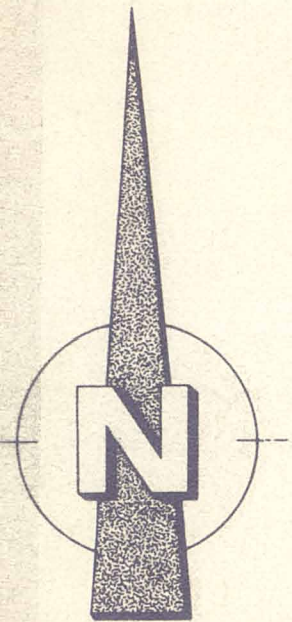
**RABENSTEIN-
STR.**

**ALTGLASHÜT-
TENER STR.**

M : 1 : 1000

**dipl. ing. n. gutmann
8789 wildflecken
jahnstrasse 36**

Gutmann



gez. im august 1976

zul. geä. im oktober 1976

A) ZEICHENERKLÄRUNG

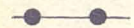
I. FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie



Firsttrichtung



Öffentliche Verkehrsflächen



Sichtdreiecke



Spielplatz



Umformerstation



Öffentliche Parkflächen



Satteldach, 32 - 36° Dachneigung

GA

Garagen, Flachdach oder Pultdach bis 7° Dachneigung



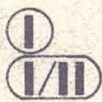
Fußweg

0
0,4

Offene Bauweise
Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

0,5
0,7



Zahl der Vollgeschosse zwingend

Traufhöhe 3,50 m.

Zwingend: Hangtyp, bergseits eingeschossig

talseits zweigeschossig, (Kniestock max. 0,25 m)

Traufhöhe bergseits 3,50 m, talseits 6,50 m.

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Traufhöhe 6,50 m.

Zwingend: Hangtyp, bergseits zweigeschossig,

talseits dreigeschossig, (Kniestock max. 0,25 m)

Traufhöhe bergseits 6,50 m, talseits 9,50 m.

0,8
1,0



Zwingend: Hangtyp, bergseits zweigeschossig,

talseits dreigeschossig, (Kniestock max. 0,25 m)

Traufhöhe bergseits 6,50 m, talseits 9,50 m.

II. FÜR DIE HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude

B) WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Die Wohngebäude und die Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten. Fertighäuser sind zugelassen.
2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 650,- qm festgesetzt.
3. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
4. Für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
5. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten.
6. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 BauNVO untersagt.
7. Auf dem Baugrundstück sind Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen), sowie Stützmauern über 1,20 m nicht zulässig.
8. Die talseits der Rabensteiner und Altglashüttener Straße gelegenen Garagen sind in die Wohngebäude einzubeziehen. Alle übrigen Garagen sind an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Soweit Pultdächer verwendet werden, sind die Garagen mit einer Attika zu versehen.
9. Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Baugrundstücken mit einer Fläche von 5,0 x 2,50 m je Wohneinheit herzustellen.
10. Die talseitig der Straße gelegenen Wohngebäude sind so in das Baugrundstück einzustellen, daß die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß im Mittel 6,5 m über Straßenoberkante nicht übersteigt.
11. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
12. Die Art und Ausführung der straßenseitigen Einfriedungen ist innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 von Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind untersagt.
13. Für die Dachdeckung wird hartes engopiertes oder dunkelgefärbtes Material vorgeschrieben. Dachgauben sind nicht erlaubt.

VERFAHRENSSWEG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung
gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.11.76 bis
18.12.76 in Rathaus öffentlich
ausgelegt.



21.12.76

Patzke

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Wildflecken hat mit Beschluß des Ge-
meinderates vom 20.12.76 den Bebauungsplan
gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



21.12.76

Patzke

(1. Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes: Das Landratsamt
Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.09.77
Nr. 400 - 610 gem. §§ 11, 147 Abs. 3 BBauG i.V.m. § 2 der
Delegations-Vo i.d.F. der Beh. vom 28.01.77 (GVBl. S. 67)
genehmigt.



Bad Kissingen, 09.09.
Landratsamt
I. A.

Fleischer
Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung
vom 22.09.1977 bis 22.10.1977 im Rathaus
gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Ge-
nehmigung und Auslegung sind am 22.09.1977 orts-
üblich durch Aushang Ortstafeln bekanntgemacht
worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3
BBauG rechtsverbindlich.

Wildflecken, den 22. Oktober 1977



Patzke
(Patzke)
1. Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Wildflecken vom August 1971 i.d.F. vom August 1976 für das Gebiet Rabensteiner Str. - Altglashüttener Str. umfassen die Grundstücke 68/45 - 68/48; 68/2; 68/10; 68/9; 68/8; 1375/29 - 1375/1; 1350/1; 1374; 1374/1; 1387/1; 1385/3; sowie Teilflächen von 1390/1; 1410; 1386/1; 1385/1; 1383/1; 1382/1; 1381/1; 1380/1; 1379/1; 1407; 52/2; 1395/2; 1372/1.

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing.

N. Gutmann

Jahnstraße 36

8789 Wildflecken 1

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem Wirtschaftsplan der mit allgemeiner Regierungsentschließung vom 12.06.63 Nr. IV/3 - 901 d 6 zum unbefristet gültigen Flächennutzungsplan erklärt wurde entwickelt. Die Abweichungen von der Darstellung dieser Flächen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 68/45 - 68/48, 1375/28 und 1375/29 sind als geringfügig zu betrachten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskernes von Wildflecken. Es grenzt an das Baugebiet Dörren - bergstraße - Reußendorfer Str. - Rathausplatz. Es hat eine Größe von 4,31 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kindergarten	angrenzend
Volksschule	150 m
Kath. Kirche	500 m
Evang. Kirche	600 m
Rathaus	600 m
Post	angrenzend
Versorgungsläden	300 m
Bahnhof (Richtung Bad Brückenau - Joasa)	800 m
Omnibushaltestelle (Bahnbusverkehr Richtung Oberwildflecken-Kreßberg und Bad Brückenau)	300 m
Ein Bolzplatz für Jugendliche von 13 - 17 Jahren	ca. 800 m

Ein Kleinkinderspielplatz und ein Spielplatz für Kinder von 7 - 12 Jahre ist ausgewiesen mit ca. 600 bzw. 1300 qm.

3. Das Gelände fällt nach Süden etwas ab.
Grundwasserprobleme sind nicht gegeben.

4. Der Boden ist im allgemeinen bindig. Die zulässige Bodenpressung ist - Lokale Abweichungen werden nicht ausgeschlossen - $2,0 \text{ kp/cm}^2$.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

6. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO) wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

WA im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 7 I/II (Hangtyp) - geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen.
- 14 II geschossige Wohngebäude mit ca. 30 Wohnungen
- 4 II/III (Hangtyp) - geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen.
- 7 I geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weitgehend bebaut sein wird, und nach weiteren 2 Jahren auch die verbleibenden Baulücken ausgefüllt sind. Dann werden ca. $60 \times 3,5 = 210$ E in dem Gebiet wohnen, wenn eine Belegungsdichte der Wohnungen von 3,5 E/WOE angenommen wird.

4. Das Nettowohnbauland (Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt	3,16 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	0,95 ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	4,11 ha (3)
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,19 ha (4)
Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen (ÜWU-Grundstück)	0,01 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4), (5))	4,31 ha (6)
Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf das Bruttowohnbauland (3)	95,36 %
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz	4,41 %
Die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen (5)	0,23 %
	100,00 %

Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1)	76,89 %
Die Verkehrsflächen für die innere Er- schließung (2)	23,11 %
	100,00 %

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von

14,6 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von

19,0 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

Bruttowohnbaudichte von

51 E je ha Bruttowohnbaufläche

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) angeordnet.

E. Erschließung

Das Baugebiet hat über die vorhandene Sonnenstraße und die Reußendorfer Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wildflecken.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Wildflecken.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Unterfranken AG.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die amtliche Müllabfuhr der Gemeinde Wildflecken.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Wildflecken.

F. Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Leitungen bereits verlegt. Es sind 2 Hochbehälter in Betrieb. Ein Tiefbrunnen liefert den anfallenden Bedarf und genügt auch für das neue Baugebiet.

2. Für die Abwasserleitung

Die Anlagen zur Ableitung von Abwasser wurden vom Tiefbau-technischen Büro Köhl, Würzburg, geplant und sind einschl. der Hausanschlüsse unter dessen Bauleitung von der Fa. Stolz, Untererthal, bereits fertig erstellt. Sie sind im Mischsystem ausgeführt.

Der Anteil der Straßenentwässerung an der Gesamtkanalisation wird nach

- a) Einzugsfläche d. Grundstücke
- b) Einzugsfläche d. Straßenfläche
- c) Regenwassermenge lt. Projekt
- d) Abflußbeiwert aus Grundstücke
- e) Abflußbeiwert der Verkehrsfläche

errechnet.

Die Kosten für die Straßenentwässerung dürften sich nach vorstehender Berechnung auf ca. 45 bis 50 % der Gesamtkosten belaufen.

Kanalstrang in der Altglashüttener Str. - Rabensteiner Str.	70.000,-- DM
Abzgl. Anteil Straßenentwässerung	35.000,-- DM

+ Kosten für Hausanschlüsse	11.000,-- DM
Gesamtbetrag	46.000,-- DM

Dieser Betrag wird nach Satzung von den Grundstückseigentümern erhoben.

3. Für Straßen, Wege und Plätze (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG)

Für diese Anlagen erhebt die Gemeinde Erschließungskostenbeiträge im Rahmen des § 127 BBauG nach Maßgabe ihrer Satzung über die Erschließungsbeiträge vom 16. 8. 1974

Der Anteil der Gemeinde an beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt 10 v.H.

Die Grunderwerbskosten beruhen auf der vorläufigen Ermittlung der erworbenen Verkehrsfläche und beinhalten auch die Nebenkosten.

Alle Zahlen sind Bruttowerte einschließlich MWSt.

1. Grunderwerb §	26.000,-- DM
2. Maßnahmen für Freilegung nicht erforderlich.	
3. Vermessung und Vermarkung	6.000,-- DM
4. Baustelleneinrichtung, Baustellenabbau, Erd- und Planierungsarbeiten, Frostschutz, Unterbau u. Profilherstellung, Decke und Beläge, Ausstattung der Straße	130.000,-- DM
5. Straßenentwässerung	35.000,-- DM
6. Straßenbeleuchtung	28.000,-- DM
7. Unvorhergesehenes, Sonstiges Sicherheit und Aufrundung	<u>5.000,-- DM</u>
Gesamtbetrag	230.000,-- DM

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes 23.000,-- DM

Die Anlieger tragen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes 207.000,-- DM

4. Für öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

1. Fläche 1900 qm á 20,-- DM	38.000,-- DM
2. Einrichtung	2.000,-- DM
3. Bepflanzung	<u>4.000,-- DM</u>
Gesamtbetrag	44.000,-- DM

Der Gemeinde entstehen also durch die bereits durchgeführten und noch vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen zur Erschließung des Siedlungsgebietes "Rabensteiner Str. - Altglashüttener Str." (vorläufig) Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen; ohne Kosten für Wasserversorgungsanlagen) von 67.000,- DM.

Die Anlieger in der "Rabensteinstr. - Altglashüttener
Straße" beteiligen sich (ohne Rohrnetzkostenbeiträge und
Anschluß- und Prüfkosten) an den Kosten der Erschließungs-
maßnahmen insgesamt mit 253.000,-- DM.

Wildflecken, den 16.11.1976

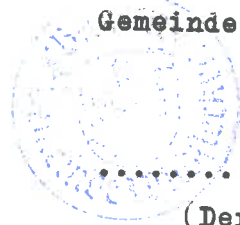
Dipl.-Ing. N. Gutmann
Architekturbüro

8789 Wildflecken 76

.....

Wildflecken, den 16.11.1976

Gemeinde Wildflecken



Adame

.....

(Der Bürgermeister)