

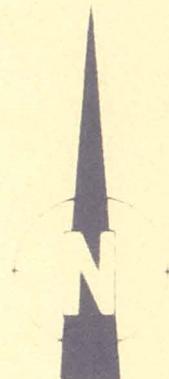
GEMEINDE WILDFLECKEN

TEILBEBAUUNGSPLAN

SILBERHOFWEG - REUSSENDORFER STR.
A - STRASSE

2. AUSFERTIGUNG

M 1 : 1000



BAD BRÜCKENAU IM MAI 1973

GEÄNDERT JULI 1973

GEÄNDERT AUG. 1973

N. Gutmann
DIPL.-ING. N. GUTMANN
BAD BRÜCKENAU

bearbeiter : e. - k. kleinhenz

ZEICHENERKLÄRUNG

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HANGTYP

 GEHWEG
STRASSE

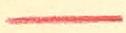
 VORH. KANAL

 GEPL. KANAL

 ALLGEM. WOHNGEBIET

 ÖFFENTL. PARKFLÄCHE

 SPIELPLATZ

 BAULINIE

 BAUGRENZE

 STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE

 SICHTDREIECK

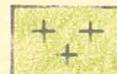
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FD FLACHDACH

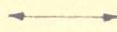
O OFFENE BAUWEISE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLI.
NUTZUNG

 ABGRENZUNG DES RÄUMLI.
GELTUNGSBEREICHS

 FRIEDHOF

 PARKANLAGE

 UMFORMSTATION

 FIRSTRICHTUNG

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.
2. Für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Die Wohngebäude und Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.
4. Die III-geschossigen Wohngebäude sind mit Flachdächern, die I/II-geschossigen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 28° - 38° zu versehen.
5. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten.
6. Die Satteldächer der Wohnhäuser sind dunkel einzudecken.
7. **Je Wohneinheit** sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Baugrundstücken mit einer Fläche von 5,00 x 2,50 m ("Privat") bzw. 6,00 x 2,75 m ("Deutschbau") je Fahrzeug herzustellen.
8. Einfriedungen an Straßen dürfen einschließlich des Sockels eine Höhe von 1,20 m über der Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
9. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
10. X Die Errichtung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die sichtbaren Flächen der Stützmauern sind mit Natursteinen zu verkleiden.
11. Wesentliche Geländeänderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung der Gebäude in die Baugrundstücke und etwa erforderliche Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen durch gemessene auf amtliche Höhen bezogene Profile darzustellen. Böschungen sind mit flachen Neigungen herzustellen.
12. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Flächen ist gemäß § 23 Bau NVO untersagt.
13. Für die talseitig gelegenen Garagen ist die Herstellung eines Untergeschoßes nicht zulässig; sie sind bis 0,80 m unter der Fußbodenoberkante anzufüllen.
14. Die Traufenhöhe der Gebäude im Silberhofweg wird talseitig mit 3,25 m (gemessen ab Straßenoberkante in Grundstücksmitte) festgesetzt.

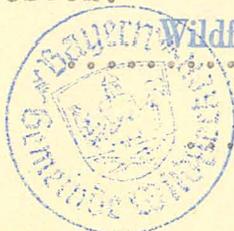
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom **20. Aug. 1973** bis **20. Sept. 1973** im **Rathaus** öffentlich ausgelegt.



Wildflecken, den **3. Okt. 1973**

P. P. P.
(Bürgermeister)

Die **Gemeinde Wildflecken** hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **1. Okt. 1973** den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Wildflecken, den **3. Okt. 1973**

P. P. P.
(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk der Regierung:

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.6.1975 Nr. IV/1a - 610 - gem. § 11 BBauG i.V. mit der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.



Bad Kissingen, 29.6.1975

Landratsamt

I. A.

F. F. F.
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom **8. Juli 1975** bis **9. August 1975** im **Rathaus** gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und Auslegung sind am **8. Juli 1975** ortsüblich durch **Aushang an den Gemeindetafeln** bekanntgemacht worden. Den Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

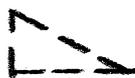


Wildflecken, den **9. August 1975**

P. P. P.
(Bürgermeister)

A) ZEICHENERKLÄRUNG

I. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Allgemein Wohngebiet
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des Geldungsbereiches
	Straßenbegrenzung
	Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Sichtdreiecke
	Kinderspielplatz
	Transformatorstation
	Öffentliche Parkfläche
	Satteldach 32 - 36 Dachneigung
	Garagen, Flachdach oder Pultdach bis 7° Dachneigung
	
	Offene Bauweise
	Grundflächenzahl
	
	
	
	
	Geschoßflächenzahl
	Traufhöhe 3,50 m
	Traufhöhe bergseits 3,50 talseits 6,50 m
	Traufhöhe 6,50 m
	Traufhöhe bergseits 6,50 m, talseits 9,50 m

II. FÜR DIE HINWEISE

	Best. Grundstücksgrenze
	Vorhandene Gebäude

B) WEITERE FESTSETZUNGEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde / Stadt Wildflecken
vom Mai 1973 für das Gebiet Silberhofweg - Reußendorfer Str.

umfassend die Grundstücke 68, 66/2, 76, 52/2, 68/29, 68/23, 68/29 - 68/44 -

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Norbert Gutmann, Wildflecken, Brückenau Ludwigstr.

13

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom Mai 1973 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab. Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

entfällt

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

entfällt

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

entfällt

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 800 m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —

Es hat eine Größe von 5,886 ha.

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

Bahnhof	1.500,-m	Volksschule	700,- m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	500,-m	Versorgungsläden	900,- m
<u>evang.</u> Kirche:	400,-m		m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Süden leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 4,- m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus bindiger Lehm mit Steinen
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Wohnhäuser südlich des Silberhofweges

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>5,886</u>	<u>68, 66/2, 76, 52/2, 68/23</u> <u>68/29 - 68/44</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

..... 3 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 96 Wohnungen
 1/2 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

..... 12 Garagen und 100 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 470 Einwohner mit ca. 47 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	<u>4,230</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0,751</u> ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	<u>4,981</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>0,570</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u>0,335</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>5,886</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>85</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>9</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>6</u> %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>85</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>15</u> %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 19,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 27 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: entfällt

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Reußendorfer Straße und ~~die~~ dem Silberhofweg Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Wildflecken — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Wildflecken — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerks Unterfranken
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr Wildflecken
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt Wildflecken Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 650 lfm neuer Hauptstrang à 100,-- DM
- b) 50 lfm Anschlußleitungen à 75,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: Verlegen der Wasserleitung in Silberhofweg und Reußendorfer Str. sowie
- d) in der A-Straße
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
65.000,--	
3.750,--	
Übertrag:	
68.750,--	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	68.750,--	
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 650 lfm neuer Hauptsammler à 150,-- DM	68.250,--	
b) 30 lfm Anschlußleitungen à 70,-- DM	2.100,--	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: <u>Verlegen der Abwasserleitung in der Reußendorfer Str. den Silberhofweg und in der A-Straße. Mit Anschluß an bestehenden Kanal in der Reußendorfer Str.</u>		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 6.510 qm à 11,-- DM	71.610,--	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
145 lfm in 7,5 m Breite à 340,-- DM	49.300,--	
100 lfm in 5,5 m Breite à 250,-- DM	25.000,--	
470 lfm in 6,5 m Breite à 290,-- DM	136.300,--	
d) Herstellung der Gehbahnen		
225 lfm in 1,5 m Breite à 60,-- DM	13.500,--	
400 lfm in 1,75 m Breite à 70,-- DM	28.000,--	
e) Beleuchtung: 14 Einheiten à 1.400,--DM	19.600,--	
e) Straßenentwässerung 700,- lfm à 15,-- DM	10.500,--	
f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)		
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
Übertrag:	492.910,--	

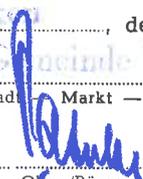
G. Weitere Erläuterungen

Bad Brückenau, den im Juni 1973

Dipl.-Ing. Norbert Gutmann
Der Entwurfsverfasser
8788 Bad Brückenau, Ludwigstr. 13
privat: 8789 Wildflecken 1, Reußendörfer Str. 25

Wildflecken, den 3. Okt. 1973

Gemeinde Wildflecken
(Stadt — Markt — Gemeinde)


Ober-Bürgermeister