

B E B A U U N G S P L A N

Gemeinde: Wildflecken Landkreis : Bad Kissingen

Gebiet : Westliche Verlängerung Sonnenstraße

Dipl.-Ing. N. Gutmann  
Jahnstraße 36  
8789 Wildflecken 1

gez.

Datum: 28.9.72

geä. 22.1.73 LE  
5.3.74 LE

M = 1 : 1000

geä. 10.11.75 WM  
5.7.76 EF

# A) ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzung



Baugrenze



Firsrichtung Walmdach

0.4

Grundflächenzahl

0.7

Geschoßflächenzahl

1.0

I/II Zwingend: Hangtyp, bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig, (SD 34 - 38°, kein Kniestock)  
Geschoßflächenzahl

II/III

Zwingend: Hangtyp, bergseits zweigeschossig, talseits dreigeschossig, SD 34 - 38°, Kniestock max. 25 cm

O

Offene Bauweise



Öffentliche Verkehrsfläche

1.5

Flächen für Garagen

G



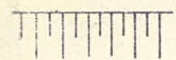
Transformatorstation



Geplante Baumgruppen

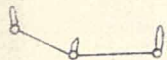


Kinderspielplatz



Böschungflächen

## II. FÜR DIE HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



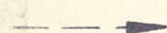
Planungsvorschlag für neue Grundstücksgrenzen



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Entwässerungskanal

# B) WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugelände ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen.
4. Dachgauben sind nicht erlaubt. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 25 cm nicht überschreiten.
5. Für die Dachdeckung darf nur Ziegel-, engopiertes Kunst- und Naturschiefer- und dunkelgetöntes Wellasbestdeckungsmaterial verwendet werden. Das Deckungsmaterial ist in dunklen Farbtönen zu halten.
6. Die Art und Ausführung der straßenseitigen Einfriedungen ist innerhalb eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 von Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Stille Farbanstriche sind unzulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind untersagt.
7. Die talseitig der Straße gelegenen Wohngebäude sind so in das Baugrundstück einzustellen, daß die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß im Mittel 0,5 m über Straßenoberkante nicht übersteigt.
8. Die Dachform der Garagen können als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer ausgeführt werden. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten. Die talseitigen Garagen sind nach Süden anzuböschten.
9. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 BauNVO untersagt.
- ~~10. Straßenböschungen können auf die Grundstücke der Eigentümer verlegt werden.~~

8. Neufass. v. 1995

# VERFAHRENSWEG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 12. Dezember 1975... bis 12. Januar 1976... in Rathaus Wildflecken öffentlich ausgelegt.



Wildflecken, den 16. August 1976

*Patzke* (Patzke)  
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Wildflecken hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19. Juli 1976 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Wildflecken, den 16. August 1976

*Patzke* (Patzke)  
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.8.1976 Nr. IV/1 a - 610 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7.11.1975 (GVBl. S. 355), genehmigt.



Bad Kissingen, den 30.8.1976

Landratsamt  
I.A.

*Fließcher*  
Regierungsrat

gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und Auslegung sind am 8. Sept. 1976... ortsüblich durch Anschl. a. Gemeindet. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Wildflecken, den 8. September 1976

*Patzke* (Patzke)  
1. Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Wildflecken vom 28.9.72 geändert am 22.1.73, am 5.3.74, am 10.11.75 für das Gebiet "Westlich verlängerte Sonnenstraße" (Arbeitsbezeichnung) umfassend für Flurstücknummern 1163<sup>1)</sup>, 1303, 1306, 1307, 1305, 1263<sup>1)</sup>, 1264, 1266, 1267, 1262<sup>1)</sup>, 1258<sup>1)</sup>, 1259, 1260, 1214, 1215, 1216, 1261<sup>1)</sup>, 1217, 1218, 1219<sup>1)</sup>, 1202, 1204, 1205, 1206, 994<sup>1)</sup>, 995<sup>1)</sup>, 996<sup>1)</sup>,

1) Teilstücke der Flur-Nr.

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. N. Gutmann

Architekt

Jahnstraße 36

8789 Wildflecken 1

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wildflecken hat am 4. 10. 71 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan liegt bereits im Entwurf vor. Das Verfahren wird sich jedoch noch über einen längeren Zeitraum hinziehen. Nachdem bereits mehrere Grundstücke in diesem Gebiet bebaut sind und das Umlegungsverfahren nahezu abgeschlossen ist, ist es zur Vermeidung städtebaulicher Nachteile <sup>2100</sup> dringend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (§ 8 Abs. 2 S. 3 BBauG).

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet grenzt im Osten an das allgemeine Wohngebiet (WA) Sonnenstraße (im westlichen Teil der vorhandenen Bebauung vorwiegend Hangtyp I/II) und im Süden an das Dorfgebiet (MD) Kapellenweg und Brückenauer Straße. Es hat eine Größe von 3,26 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Mittel:

Kindergarten	ca. 600 m	300 m od. 5 Min.
Volksschule	ca. 850 m	800 m od. 10 Min.
Kath. Kirche	ca. 700 m	
Evang. Kirche	ca. 1200 m	
Rathaus	ca. 1000 m	
Post	ca. 500 m	2 km
Versorgungsläden	ca. 850 m 1300 m	
Bahnhof (Richtung Bad Brückenau- Jossa)	ca. 900 m	
Omnibushaltestelle (Bahnbusverkehr Richtung Oberwildflecken-Kreuzberg und Bad Brückenau)	ca. 550 m	500 m
Spiel- und Bolzplatz für Jugend- liche von 13 - 17 Jahren	ca. 1300 m	10 Min.

Die Fußwegentfernungen liegen also unter oder entsprechen in etwa den heute als zumutbar erachteten Werten (s.z.B. Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München Arbeitsblätter Nr. 1/1968: "Orientierungswerte für die städtebauliche Planung").

Ein Spielplatz für Kinder von 7 - 12 Jahren ist ausgewiesen.

3. Das Gelände fällt nach Süden stark ab.  
Grundwasserprobleme tauchen nicht auf.
4. Der Boden ist im allgemeinen bindig. Die zulässige Boden-  
pressung ist - lokale Abweichungen werden nicht ausge-  
schlossen - 2,0 kp/cm<sup>2</sup>.  
Es sind im allgemeinen keine Maßnahmen zur Herstellung  
eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Es ist folgender Baumbestand vor anden: Zahlreiche Obst-  
bäume.

#### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 FF BauNutzVO) wird  
im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:  
WA im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes.
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
30 I/II (Hangtyp) - geschossige Wohngebäude mit ca.  
40 Wohnungen.  
4 II/III (Hangtyp) - geschossige Wohngebäude mit ca.  
10 Wohnungen
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von  
3 Jahren ab Inkrafttreten des Teilbebauungsplanes weit-  
gehend bebaut sein wird, und nach weiteren 2 Jahren auch die  
verbleibenden Baulücken ausgefüllt sind. Dann werden ca.  
 $50 \times 3,5 = 175$  E in dem Gebiet wohnen, wenn eine Bele-  
gungsdichte der Wohnungen von 3,5 E/WoE angenommen wird.

4. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbau- grundstücke)	
umfaßt	2,66 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen (Verlängerung Sonnenstraße)	0,50 ha (2)
<hr/>	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	3,16 ha (3)
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,08 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrich- tungen umfassen (ÜWU-Grundstück)	0,01 ha (5)
<hr/>	
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4), (5))	3,25 ha (6)
Von der Bruttowohnbaufläche (7) entfallen demnach auf das Bruttowohnbauland (3)	97,23 %
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	2,46 %
die Flächen für Gemeindebedarfsein- richtungen (5)	0,31 %
<hr/>	
	100,00 %
Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1)	84,2 %
die Verkehrsflächen für die innere Er- schließung (2)	15,8 %
<hr/>	
	100,00 %



- d) es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von  
15,8 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
Nettowedungsdichte von  
18,8 Wohnungen je ha Nettowohnbauland  
Bruttowohnbaudichte von  
54 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) erforderlich.

#### E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält lediglich über die vorhandene Sonnenstraße und den Kapellenweg Anschluß an das bestehend Wegenetz, wobei der Kapellenweg aus verkehrspänerischen Gründen nur von Anliegern und landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden darf. Die einseitige Erschließung nur vom Osten her über die vorhandene Sonnenstraße entspricht nur unvollkommen der Forderung des Abs. 3,36 des ME über die Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) vom 17.11.67 (MABl. S. 731), nach der die Erschließung kurz und zielstrebig sein, überflüssigen Verkehr vermeiden soll.

Bei Erschließung weiterer Bauflächen müßte eine Regelung des Anschlusses an die B 2289 im Rahmen einer gesamtverkehrsplanung erfolgen.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße (Verlängerte Sonnenstraße) wird in einem Zuge hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wildflecken. Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Wildflecken.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Unterfranken AG.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die amtliche Müllabfuhr der Gemeinde Wildflecken.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Wildflecken.

#### F. Überschlägig ermittelte Kosten

##### I. Für die Wasserversorgung

Der Hauptstrang ist zugleich die Hauptzuleitung vom Tiefbrunnen zum Hochbehälter der Hochzone des Rohrnetzes und wurde im Zuge des seit Jahren betriebenen Baues der neuen Wasserversorgungsanlagen in der Gemeinde Wildflecken hergestellt.

Die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die zukünftige Bebauung waren Folgen des Baues der Hauptzuleitung. Die durch die vorliegende Planung verursachten tatsächlichen Kosten entstehend durch die Errichtung der Hausanschlußleitungen und die erforderliche größere Dimensionierung von Teilen der gesamten Wasserversorgungsanlage.

## II. Für die Abwasserableitung

Die Anlagen zur Ableitung von Abwasser wurden vom Tiefbau-technischen Büro Köhl, Würzburg geplant und sind einschließlich der Hausanschlüsse unter dessen Bauleitung von der Pa. R. Bauer, Wildflecken bereits fertig erstellt. Sie sind im Mischsystem ausgeführt.

Es ist zu unterscheiden zwischen dem Strang in der "Westlich-verlängerten Sonnenstraße" und dem "Sammler" südlich der Sonnenstraße bis zum Hauptsammler im Sinngrund. Dieser "Sammler" ist auch für die Aufnahme der Abwässer aus dem gemäß dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf im Norden oberhalb des Baugebietes angrenzenden Baugebieten dimensioniert.

Es erscheint gerechtfertigt, die Kosten für den "Sammler" zu ca. 10 % auf die Erschließungsmaßnahme "Westlich verlängerte Sonnenstraße", zu 65 % auf zukünftige im Norden (oberhalb) liegende Bauvorhaben (von der Gemeinde vorläufig vorzufinanzieren) und zu 25 % auf die Anschließer im vorhandenen Dorfgebiet (Brückenauer Straße) aufzuteilen.

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 nach vorstehender Berechnung sich auf ca. 45 bis 55 % der Gesamtkosten belaufen.

Kanalstrang in der Sonnenstraße	126.000,--
+ Anteil für RA 5 (10,86 % v. DM 71.251,16)	8.000,--
	<hr/>
	134.000,--
abzgl. Anteil Straßentwässerung / 56 %	75.000,--
	<hr/>
	59.000,--
+ Kosten für Hausanschlüsse	30.000,--
	<hr/>
Gesamtbetrag	89.000,--

Dieser Betrag wird nach Satzung von den Grundstückseigentümern erhoben.

III. 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 23.6.72. Der Anteil der Gemeinde an beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt 10. v.H.

Die Kosten der folgenden Aufstellung werden z.T. übernommen aus dem Erläuterungsbericht und Kostenvoranschlag zum Ausbau der "Westlichen Sonnenstraße" des Tiefbautechn. Büro Köhl, Würzburg v. 7.11.72, dem Abschnitt F II dieser Begründung (s.S. 6 + 7) und dem Auftrag der Gemeinde Wildflecken an die Überlandwerk Unterfranken AG vom 24.7.72. Die nicht im Auftrag der Gemeinde an das Überlandwerk enthaltenen Erdarbeiten und die Arbeitskräftebereitstellung bei der Kabelverlegung sind in Anlehnung an die Einheitspreise des Angebotes der Fa. Ullrich, Elfershausen geschätzt, die den Zuschlag zum Bau der Sonnenstraße erhielt.

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

Alle Zahlen sind Bruttowerte einschließlich MWST.

1. Grunderwerb á 4,50 DM/qm	25.000,-- DM
2. Maßnahmen für Freilegung nicht erforderlich.	
3. Vermessung und Vermarkung	10.000,-- DM
4. Baustelleneinrichtung, Baustellenabbau, Erd- und Planierungsarbeiten, Frostschutz, Unterbau u. Profilerstellung, Decke und Beläge, Ausstattung der Straße	260.000,-- DM
6. Straßenentwässerung	75.000,-- DM
7. Straßenbeleuchtung	30.500,-- DM
8. Unvorhergesehenes Sonstiges, Sicherheit und Aufrundung	40.000,-- DM
	<hr/>
	440.500,--DM

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes 44.050,-- DM

Die Anlieger tragen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes 396.450,-- DM

IV. Für öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

1. Fläche (800 qm á 20,-- DM)	16.000,--DM
2. Einrichtung	2.000,-- DM
3. Bepflanzung	1.500,-- DM
	<hr/>
	19.500,-- DM

Der Gemeinde entstehend also durch die bereits durchgeführten und noch vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen zur Erschließung des Siedlungsgebietes "Westlich verlängerte Sonnenstraße" (vorläufig) Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen; ohne Kosten für Wasserversorgungsanlagen).

62.462,-- + 44.050,-- + 19.500,-- 116.012,-- DM

Die Anlieger in der "Westlich verlängerten Sonnenstraße" beteiligen sich (ohne Rohrnetzkostenbeiträge und Anschluß- und Prüfungskosten) an den Kosten der Erschließungsmaßnahmen insgesamt mit

485.450,-- DM

Die Gesamtbaukosten der Erschließungsmaßnahmen "Westlich verlängerte Sonnenstraße" einschl. des "Sammlers" ohne Kosten für die Wasserversorgungsanlage belaufen sich auf

561.600,-- DM

Wildflecken....., den 19.7.76.

Dipl.-Ing. N. Gutmann

8789 Wildflecken I, Jehnstr. 36

privat Reutendorfer Str. 39

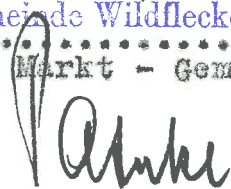


Wildflecken

....., den 16.8.76.

Gemeinde Wildflecken

(Stadt - Markt - Gemeinde)



(Der Bürgermeister)