



- ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - I** max. Erd- und Dachgeschoß
 - II** max. Erd-, Ober- und Dachgeschoß
 - II/III** max. Erd-, Unter- und Obergeschoß
- | WA | II | Allgemeines Wohngebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|-----|------------------------|------------------------|
| 0,4 | 0,8 | 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
 - Geplante Parkfläche
 - Vorhandene Strassenverkehrsfläche
 - Breite der Verkehrsflächen
 - 1,5, 5,5, 1,5
 - 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**
- Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschoßzahl
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
 - 530,00 Höhenlinien
 - Vorhandener Hochbehälter
 - Vorhandene Umformstation
 - 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 Reihenhaushälfte 1 Wohnung maximal zulässig.
 - 4.) Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Bei I- und II/III-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 35°-50°, bei II-geschossiger Bauweise 35°-40°. Kniestöcke sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Bei II/III-geschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 30°-38°, 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 Ziegeldacheindeckung 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 anzugeben. 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 m² 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.) **Grünordnerische Empfehlungen**
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 m² 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.
- HINWEISE**
- 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift 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.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 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
-

Angestellt: 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
FERNRUUF 0937/4224
TELEFAX 0937/4294**

Änderungsfassung vom 15.04.2008

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 20.08.08 öffentlich bekannt gemacht.

Wildflecken, den 08.07.08
H. Albrecht
1. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2008 mit Begründung wurde in der Zeit vom 24.08.07 bis 20.09.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.07 bis 20.09.07 beteiligt.

Wildflecken, den 08.07.08
H. Albrecht
1. Bürgermeister

Der Markt Wildflecken hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 24.08.07 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ in der Fassung vom 15.04.2008 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wildflecken, den 08.07.08
H. Albrecht
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Höh II“ durch den Marktgemeinderat Wildflecken wurde am 08.07.08 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Wildflecken, den 08.07.08
H. Albrecht
1. Bürgermeister