



- ### Planrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
In den Gewerbegebieten sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen, die schwerpunktmäßig dem kurzfristigen Bedarf dienen, wie Lebensmitteläden, Drogerien oder Getränkehändler nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Ebenfalls unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügensstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebschutzpersonal zugelassen werden. Zulässig ist je Betriebsgrundstück eine Wohneinheit bis maximal 120 qm Wohnfläche (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind für die einzelnen Teilbereiche des Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Planzeichnung festgesetzten immisionserweisenden flächenbezogenen Schallleistungspegel je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Bezugshöhe für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die aktuelle Geländeoberfläche. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe maßgebend (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.
 - Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation hat unterirdisch und möglichst im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.
 - Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers sind zu sichern.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
6.1 **Private Freiflächen**
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
Private Pflanzstipplätze sind mit wasserundurchlässigen Aufbau auszuführen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind Empfehlungen und können an die kleinräumigen Erfordernisse angepasst werden.
6.2 **Öffentliche und private Verkehrsflächen**
Je angefangene 10 Stell- bzw. Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist an der Pflanzstelle eine Baumscheibe von mindestens 4 qm anzulegen und gegen Überfahren zu sichern.
6.3 **Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern**
Die vorhandenen Gehölzgruppen und Heckenzüge sind zu erhalten, naturnah zu pflegen und bei Abgang zu erneuern. Sofern sie im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind sie ortsnah zu ersetzen. Lücken sind durch Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen zu schließen und im Zuge der natürlichen Sukzession zu entwickeln.
Für alle Anpflanzungen gilt, daß die Anpflanzungen artenspezifisch zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sollten der beigefügten Liste entnommen werden. Die angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.
 - Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die mit "WS" bezeichneten Flächen dienen der Entwicklung eines strukturreichen Waldsaumes. Sie sind zu einer Fläche mit Büschen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln. Die forstliche Nutzung ist zurückzunehmen.
Die mit "FW" bezeichnete Fläche ist als Feuchtwald im Einzugsbereich der Quellen des Kapellenbrunnens zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Zuge einer forstlichen Nutzung sind standortgerechte Arten nachzupflanzen.

- ### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)
- Gestaltung**
1.1 **Dächer**
Für die Eindeckung der Dachflächen sind grelle, nicht materialeigene Farben nicht zulässig. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.
1.2 **Einfriedigungen**
Als Grundstückeinfriedigungen sind ausschließlich Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Diese Festsetzung ist nicht auf die Einfriedigung von Lagerflächen anzuwenden, die sich direkt an Gebäude anschließen.
 - Abstandsflächen**
Sofern durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht anders festgelegt, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

- ### Textliche Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalpflege**
Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentürmen und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, zu melden. Die Fundstelle ist dabei zunächst unverändert zu belassen.
 - Versiegelung**
Auf geringwertige Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserundurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Resenpflaster, Resengittersteine oder Dränpflaster mit einem Fugenanteil / offenerporigen Anteil von mindestens 30 %.
 - Abwasserbeseitigung**
Die Niederschlagswasser sind entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Wildflecken auf den anzuschließenden Grundstücken zu versickern, zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.
 - Altlasten**
Auf Grund der Vornutzungen des Plangebietes durch die ehemalige Heeresmunitionsanstalt sowie durch die Kasernenutzung können Verunreinigungen oder auch einzelne Reste von Kampfmitteln im Untergrund nicht absolut ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen.
 - Militärische Nutzungen**
Der Markt Wildflecken wird als Garnisonsort nach wie vor durch die Bundeswehr genutzt. Mit Immissionen, insbesondere Lärm und Erschütterungen durch den Betrieb des Truppenübungsplatzes ist auch zukünftig zu rechnen.
 - Verkehrsflächen**
Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine Festsetzung, sondern dient nur als Hinweis.
 - Versorgungsleitungen**
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonebereich der oberirdischen Mittelspannungsentwurf dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung sind der E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne zu übersenden.
 - Bisherige Festsetzungen**
Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ehemalige Rhönkaserne" sind umfassend und ersetzen vollständig die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich.

- ### Artenliste
- Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:
- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung**
- I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- II. Wuchsklasse (10-15 m) für Privatgrundstücke sowie für Waldsäume
- | | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Halbapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Bäume für Stellplatzanlagen**
- | | |
|------------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Sorbus aria | Mehlbirne |
- Sträucher für Hecken und Abpflanzungen sowie für Waldsäume**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenhöhle |
| Prunus spinosa | Schöne |
| Rosa carina | Hunderose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollender |
- Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune**
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| Selbstklimmend | Efeu |
| Hedera helix | Wilder Wein |
| Parthenocessus - verschiedene Sorten | |
- Rankhilfe erforderlich**
- | | |
|------------------------------|-------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera in Arten und Sorten | Gelsblatt |
| Polypodium aupestri | Kotenschied |
- Bäume für Feuchtwaldbereiche**
- | | |
|--------------------|--------------|
| Alnus incana | Grauerle |
| Alnus glutinosa | Schwarzle |
| Betula pubescens | Moortirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Salix caprea | Selweide |

- Mindestgrößen und Qualitäten**
- Gütekategorie A, B Deutscher Baumschulen
- Bäume/Fochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm
- Söllaststräucher, Stammhöhe 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm
- Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm

- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Private Verkehrsfläche
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Sichtflächen
 - Baugrenze
 - Gewerbegebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - 0,7 Grundflächenzahl
 - 6,0 Baumessenzahl
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - WH maximale Wandhöhe
 - FH maximale Firsthöhe
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Wasser
 - Abwasser
 - Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Wald
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - FW Feuchtwald
 - WS Waldsaum
 - G Gehölzstreifen
 - Baumstandort (empfohlen)
 - Bahnanlagen

- ### Zeichnerische Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenze
 - z.B. 632 Flurnummer
 - Höhelinie
 - bestehendes Gebäude
 - abzubrechendes Gebäude
 - Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzbereich
 - Versorgungsleitung unterirdisch
 - +8.50+ Maßangabe in Metern
- ### Füllschema der Nutzungsschablone
- | GE | o | Art der Nutzung | Bauweise |
|-----|-----|----------------------------|----------------------------|
| 0,7 | 6,0 | Maß der Nutzung (BMD) | Maß der Bauweise (BMD) |
| | | maximale Grundfläche in qm | maximale Grundfläche in qm |

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat des Marktes Wildflecken hat in seiner Sitzung am 09.08.2005 die Einleitung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.2005 öffentlich bekannt gemacht.
- Fürzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Zu diesem Zweck konnte der Vorstand der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 09.08.2005 in der Zeit vom 28.08.2005 bis 24.10.2005 im Rathaus des Marktes Wildflecken von jedermann eingesehen werden.
- Fürzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 09.08.2005 fand in der Zeit vom 14.09.2005 bis 17.10.2005 statt.
- Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2005, fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2005 bis zum 10.12.2005 in jedem Mann einsehbar im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.
- Beteiligung der Behörden**
Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 07.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 20.11.2005 bis 19.12.2005 beteiligt.
- Erneute öffentliche Auslegung**
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.02.2007, fand gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 28.03.2007 zu jedermann einsehbar im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.
- Erneute Beteiligung der Behörden**
Zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 28.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 28.03.2007 erneut beteiligt.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Wildflecken hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" in der Fassung vom 28.02.2007 mit Beschluss des Marktminderates vom 10.04.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wildflecken, den 10.05.2007

A. Ullrich
Alfred Schreck, 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Für die am 10.04.2007 vom Marktminderamt gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung und Neufassung mit integrierter Grünordnung mit der Bezeichnung "Ehemalige Rhönkaserne" wurde mit Beschluss vom 11.05.2007, eingegangen beim Landratsamt Bad Kissingen, am 11.05.2007, die Genehmigung des o. g. Bebauungsplanes beantragt. Die Genehmigung gilt gem. § 10 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB als erteilt.

Bad Kissingen, den 20.08.2007
Landratsamt

Husgefortig
Husgefortig, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Rhönkaserne" wurde am 04.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erteilt und ist damit rechtskräftig.

Wildflecken, den 04.03.2007

A. Ullrich
Alfred Schreck, 1. Bürgermeister