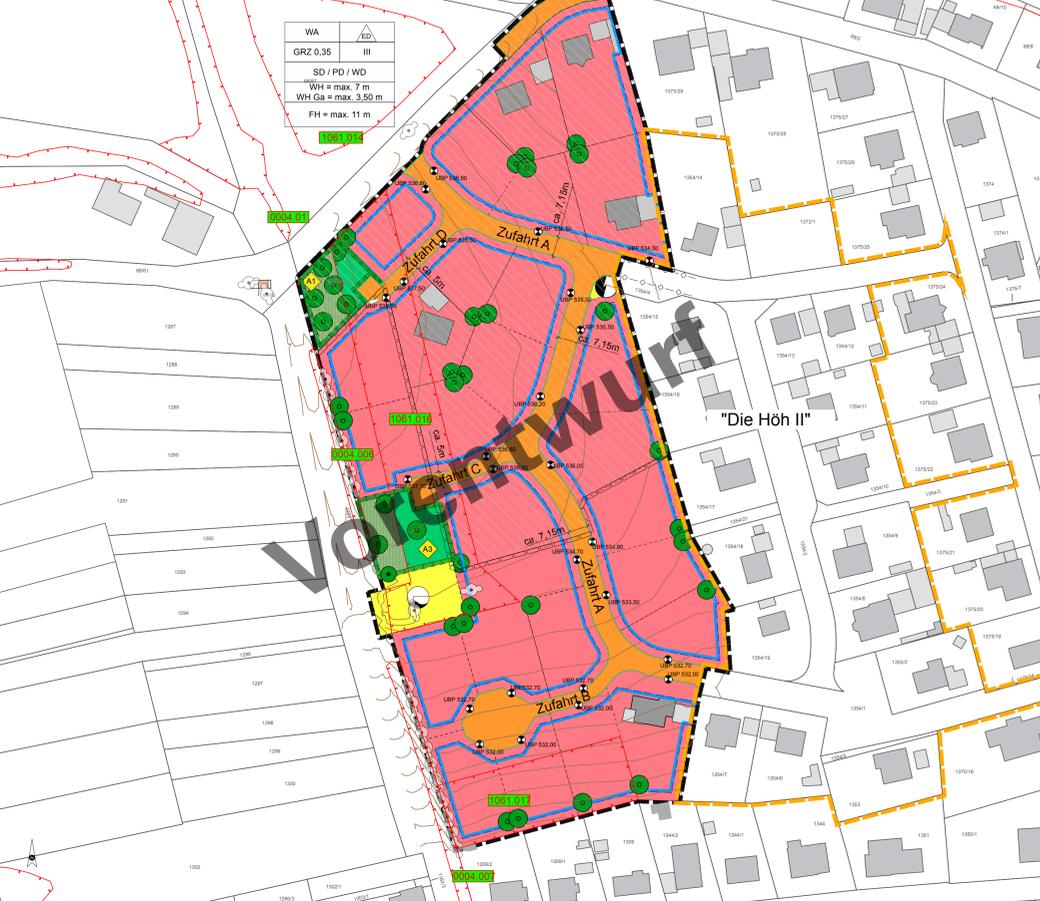


**Markt Wildflecken**  
**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan**  
**"Oberer Kapellenweg"**



**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
A 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.  
A 1.2 Im gesamten Planungsgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)**  
A 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung), durch Festsetzung der max. zugelassenen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, sowie die max. Wand- und Firsthöhe bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).  
A 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung der max. III Vollgeschosse i.V.m. der max. zulässigen Wandhöhe baulicher Anlagen (Hauptgebäude) von 7,00 m und einer max. Firsthöhe baulicher Anlagen (Hauptgebäude) von 11,00 m in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
A 2.3 Der untere Bezugspunkt (UBP) der Wandhöhe ist für die einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke in der Planzeichnung als Höhenlinie in m ü.NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Zur Bestimmung der Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut am First.
- A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
A 3.1 In dem Bauebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
A 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.
- A 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**  
A 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenerig zu befestigen.  
A 4.2 Die Wandhöhe der Garagen ist auf max. 3,50 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Garagengebäude ist der dem Grundstück zugewiesene untere Bezugspunkt (UBP) festgesetzt.  
A 4.3 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken herzustellen, die der jeweiligen Wohneinheit zuzuordnen und zu überlassen sind. Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc., ist, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengrube, Schotterterrassen, Rasenziegel) beschränkt.  
A 4.4 Pflanzenangebot: standortgerechte Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung, Mindestgröße 3xv (3x verschult), SIU (Stammumfang) 16-18 cm bzw. Pflanzung von 2 Obstbäumen, Mindestgröße 2x v, STU 12-14 cm
- A 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
A 5.1 Gemäß zeichnerischem Teil ist die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- A 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
A 6.1 Zur Nutzung des anfallenden unverschnitzten Niederschlagswassers wird auf den einzelnen Grundstücken die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserumsetzung (Zisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 4,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m³ beträgt.  
A 6.2 Über Überläufe ist das unverschnitzte Regenwasser verzögert über die Regenkanalisation abzuliefern. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen.
- A 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**  
**A 7.1 Schutz des Bodens**  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischen zu begrünen.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
WH 7 m Wandhöhe baulicher Anlagen (Hauptgebäude) in Metern als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
WH Ga 3,50 m Wandhöhe von Garagen in Metern als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
FH Firsthöhe baulicher Anlagen (Hauptgebäude) in Metern als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
öffentliche Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Elektrizität  
Wasser
- 6. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
extensiv genutzte Wiesenflächen (Teilfläche Biotop: Nr. 5625-1061-016), die erhalten werden soll  
Grünland - Entwicklungsziel: Wiesenfläche Regioaasgut (Herkunftsgebiet UG21 "Hessisches Bergland" - Grundmischung)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Pflanzangebot: standortgerechte Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung, Mindestgröße 3xv (3x verschult), SIU (Stammumfang) 16-18 cm bzw. Pflanzung von 2 Obstbäumen, Mindestgröße 2x v, STU 12-14 cm  
Erhalt Einzelbaum

- 7. Sonstige Festsetzungen**  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
A1 Kennzeichnung Ausgleichsflächen  
SD / PD / WD Satteldach/Pultdach/Walmdach  
Bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Höhenlinien in m ü. NN  
bestehende Leitung Bauernwerk  
bestehende Hauptgebäude  
bestehende Nebengebäude  
Grenze des Änderungsbereichs "Oberer Kapellenweg"  
Grenze des angrenzenden Bebauungsplans "Die HöH II"  
Bestehende Hecken und Gehölze  
Biotop der Bayerischen Biotopkartierung
- 8. Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise**  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Höhenlinien in m ü. NN  
bestehende Leitung Bauernwerk  
bestehende Hauptgebäude  
bestehende Nebengebäude  
Grenze des Änderungsbereichs "Oberer Kapellenweg"  
Grenze des angrenzenden Bebauungsplans "Die HöH II"  
Bestehende Hecken und Gehölze  
Biotop der Bayerischen Biotopkartierung
- Externe Ausgleichsfläche A2**  
Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 2676 (Gemarkung Wildflecken)  
Entwicklungsziel:  
- Aufbau eines Landschaftsrasen



- A 7.2 Pflanzgebote**  
A 7.2.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter klimaresistenter Laubbaum (Baum II. Ordnung) Pflanzvorgeschlagliste A oder 2 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzvorgeschlagliste B, jeweils ohne Standortbindung zu pflanzen.
- A 7.2.2 Fassadenbegrenzung**  
Gebäude, deren Fassaden ungleichedigte Wandflächen von mehr als 50 m² aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen (Pflanzvorgeschlagliste C).
- A 7.2.3 Pflanzdichte und Qualität**  
Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im Einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Pflanzungen auf privatem Grund:  
- Baumpflanzungen: Baum II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 16-18  
- Obstbaum: Hochstamm, 2 x v, STU 12-14  
Pflanzungen auf öffentlichem Grund:  
- Baumpflanzungen: Obstbaum: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm.
- A 7.2.4 Pflanzenauswahl**  
A 7.2.4.1 Liste standortgerechter, klimaresistenter Baumarten für die Privatgrundstücke (Pflanzvorgeschlagliste A)  
Baumarten II. Ordnung  
Rotblühende Kastanie  
Feld-Ahorn  
Pflaumdorn, Apfeldorn, Rotorot  
Hainbuche  
Walnuss  
Amberbaum  
Vogelkirsche  
Eisbeere  
Speierling  
Ulmus spec.  
A 7.2.4.2 Neben den standortgerechten klimaresistenten Laubbäumen werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumarten entsprechend nachfolgender Auswahlhilfe empfohlen. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2 Obstgehölze einen Laubb Baum II. Ordnung. Die Walnuss (Juglans regia), Eisbeere (Sorbus torminalis) und Speierling (Sorbus domestica) gelten als Laubbäume II. Ordnung.  
Obstsortenliste (Pflanzvorgeschlagliste B):  
Apfel: Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engländer, Erbischhöfer, Finkenwerder, Pinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzlikker, Goldparmäne, Hauptapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Mauzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Roter Boskoop, Roter Eiseraffel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wittshire, Winterhambur, ...  
Birne: Gute Graue, Katzenkopf, Mollibusch, Frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weimbrine, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne, ...  
Sonstige Obstsorten: - Fränkische Hauszweitsche
- A 7.2.5 Wildobst:** Walnuss (Juglans regia), Speierling (Sorbus domestica), Eisbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus communis)  
A 7.2.4.3 Ranker, Kletter- und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrenzung (Pflanzvorgeschlagliste C)  
Immergrün:  
Efeu  
Immergrünes Geißblatt  
Hedera helix  
Lonicera x henryi  
Sommergrün:  
Pfeifenwinde  
Strahlenregliffel  
Waldrebe  
Knöterich  
Geißblatt  
Wildler Wein  
Glyzine  
Aristolochia macrophylla  
Acimidia spec.  
Clematis spec.  
Fallopia auberti  
Lonicera spec.  
Parthenocissus spec.  
Wisteria sinensis
- A 7.3 Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen von strengen Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

- A 7.4.3 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A3 (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1321/10, Gemarkung Wildflecken, mit 299 m²)**  
Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten des Änderungsbereichs mit Neuanlage von Grünland (Neuansaat) der nicht kartierten Fläche und Erhalt der biotopkartierten Wiesenfläche.  
Für die Neuansaat ist Regioaasgut (Herkunftsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland“, Grundmischung) einzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind je nach Aufwuchs 1- bis 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Der erste Schnitt soll jeweils im Zeitraum Mitte Juni bis Anfang Juli ausgeführt werden.  
Für die Baumpflanzung sind vorzugsweise Hochstämme alter Obstsorten sowie Wildobstarten der Auswahlhilfe unter A 7.4.1 zu verwenden.  
Dort wird die vorhandene zweistämmige Vogel-Kirsche in der Südwestecke erhalten.

- A 7.4.4 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A4**  
Als Ausgleichsfläche für den Erweiterungsbereich wird eine 11.408 m² große Maßnahme aus dem Okotoko des Marktes Wildflecken dem Erweiterungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

- A 7.5 Vollzugsfrist und Nachweis der Pflanzgebote**  
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Bauebietes für den Änderungsbereich herzustellen, die Ausgleichsflächen A3 und A4 sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Bauebietes für den Erweiterungsbereich herzustellen. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt erfolgt eigenverantwortlich durch den Markt Wildflecken, (für die beiden Ausgleichsflächen A1 und A2 ist sie bereits erfolgt). Nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind auch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.  
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.  
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.  
Der fachgerechte, regelmäßige Schnitt der Obstbäume auf den Ausgleichsflächen A1 und A3 ist zu gewährleisten.

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke.**

- A 8. Abstandsflächen**  
A 8.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- A 9. Dachgestaltung**  
A 9.1 Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.  
A 9.2 Garagen und Carports sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder mit flachen Dächern und einer extensiven Dachbegrenzung zu versehen.  
A 9.3 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe ist mit max. 80 cm (Vorderkante Dachrinne), der Dachvorsprung am Ortsgang mit max. 30 cm (Vorderkante Ortsgangverkleidung) festgesetzt.  
A 9.4 Die Dachflächen sind mit einer roten bzw. rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dachendeckung aus Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder aus nichtglänzendem beschichteten Metall zu versehen. Wintergärten sind auch mit einer Glasendeckung zulässig.
- A 10. Dachaufbauten**  
A 10.1 Für die Wohngebäude sind nur Satteldach- und Schlepfgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubebreiten 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gaube(n) muss mindestens 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.
- A 11. Fassaden**  
A 11.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.
- A 12. Erneuerbare Energien**  
A 12.1 Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten.  
- Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen und Anlagen an Fassaden sind unzulässig.  
- Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.  
- Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzubringen.  
- Die Module und Kollektoren an Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante in wenig einsehbare Bereiche einzubauen
- A 13. Einfriedung, Stützmauern**  
A 13.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind in Form von Zäunen (z.B. Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Stabmetallzäune), Hecken und Mauern zulässig.  
A 13.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen. Der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkannte der Einfriedung muss min. 15 cm betragen.
- A 14. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
A 14.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, gemessen vom natürlichen Gelände, eine Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen (Neigung 1:1,5), Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück abzufangen.
- A 15. Anpassungsgebot**  
A 15.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie aneinandergelagerten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude an die bereits bestehenden Gebäude anzupassen. Das gilt in Bezug auf die Baufläche, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung sowie die Farbe der Dachendeckung.

- B. Entwässerung**  
B 2.1 Die Entwässerung des Bauebietes erfolgt im Mischsystem.  
B 2.2 Es ist eine Prüfling erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. In dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rücktauf des Abwassers aus dem Abwasserstau zu sichern.  
B 2.3 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWAA 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.
- B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**  
Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:  
- W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen"  
- W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"  
Kann die benötigte Löschwasseremenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.  
- W 331 "Hydrantenrichtlinie"
- B 4.** Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung des Bauebietes ist u. a. möglich durch die Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und ist zu dulden.
- B 5. Brandschutz**  
B 5.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten ausulegen: Achslast von min. 12 t, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Längs bis zu 10 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,90 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14099 auszuliegen.  
B 5.2 Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinie über Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.  
B 5.3 Die Installation von Feuerwehrschränken zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.
- B 6. Feuerungsanlagen**  
B 6.1 Bei der Planung und bei Neuaufrichtung von Feuerungsanlagen sind die "Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen" (§19 BimSchV) und die Feuerungsverordnung (§9 FeuV) zu beachten.
- B 7. Immissionsschutz**  
B 7.1 In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom August 2016 zu beachten (Anlage zur Begründung). Darin wird u. a. folgendes geregelt:  
a) Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Spilgeräte).  
b) Die direkte Wärmepumpen- /Klimageräteaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.  
c) Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflexion und ist nicht zu empfehlen.  
d) Freiräume in Wärmepumpen-/Klimagerätesockeln führen zu Schallbrücken mit einer Schallpegelerhöhung.  
e) Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsrichtwert dort um 6dB(A) unterschritten wird.
- B 8. Denkmalschutz**  
B 8.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
- B 9. Altbau**  
B 9.1 Im Gemeindegebiet von Wildflecken ist umfangreicher Altbau umgegangen. Das Vorhandensein hier nichtstrukturdiger Grunderbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauernungen, Auffüllungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat des Marktes Wildflecken hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberer Kapellenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von ... bis einschließlich ... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von ... bis einschließlich ... stattgefunden.
  - Der Marktgemeinderat des Marktes Wildflecken hat am ... in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Marktgemeinderat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis ... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis einschließlich ... ausgelegt und auf der Gemeindewebseite veröffentlicht.
  - Der Marktgemeinderat des Marktes Wildflecken hat am ... in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 1. Änderung und Erweiterung des "Oberen Kapellenweg" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Markt Wildflecken, den .....
- Gerd Kleinhenz, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... A2 ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Markt Wildflecken, den .....
- Gerd Kleinhenz, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberer Kapellenweg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Markt Wildflecken, den .....
- Gerd Kleinhenz, Erster Bürgermeister (Siegel)



**Bebauungsplan**  
**1. Änderung und Erweiterung "Oberer Kapellenweg" mit integriertem Grünordnungsplan**

Entwurf 01.07.2024 M 1:1.000

**Markt Wildflecken**  
Landkreis Bad Kissingen

Rathausplatz 1  
97772 Wildflecken

Tel.: 09745 91510  
Fax.: 09745 915128  
Mail: info@wildflecken.de

Tiefbau techn. Büro Köhl Würzburg GmbH  
Königsdr. 9  
97072 Würzburg  
Tel.: 0931/35500-0  
Fax: 0931/35500-16  
Mail: info@b-koehl.de

Oggstr. 2  
97070 Würzburg  
Tel.: 0931 199 11 42 52  
Fax.: 0931 199 12 89 33  
Mail: info@haines-leger.de

**MIRIAM GLANZ**  
Landchaftsarchitektin  
Am Wächolderann 23  
97618 Leutershausen  
Tel.: 09771 198769  
Mail: info@planungsbuero-glanz.de

**Planungsbüro Glanz**