

Wiesenbrunn *„Am Geisberg“* *- 1. Änderung -*

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

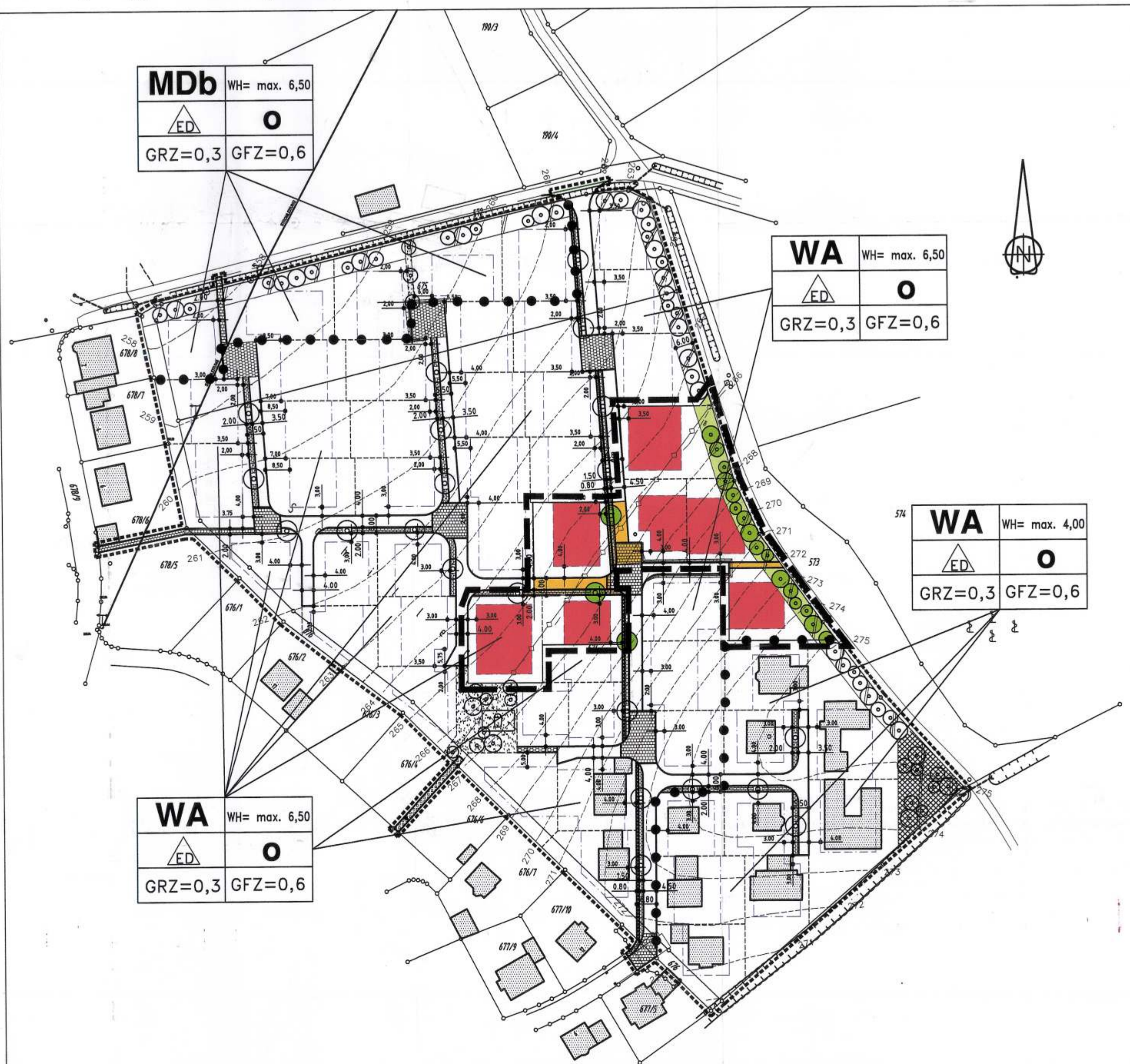
- 1.1 Geltungsbereich der 1. Änderung
- 1.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2. Eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen.
- 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Kinderspielfeld
- 3.3 Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche
- 3.4 In den so gekennzeichneten Bereichen ist eine für den Katalufotobzug durchlässige Bepflanzung in Absprache mit der Gemeinde zu erstellen.
- 3.5 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Staubschutzhcke). Pro 10 m Grundstücksbreite 2 Bäume. Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGG zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- 3.6 Zu pflanzende Bäume (straßenbegleitendes Grün) im Bereich der Öffentlichen Straßenflächen
- 3.7 Best. Hecke (zugewachsener Graben)
- 4.1 Straßenverkehrsflächen Park- und Ausweichtreifen, mit Pflanzflächen für Straßenbäume, sowie gepflasterten Gehweg.
- 4.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster sowie einem Park- und Ausweichtreifen
- 4.3 Fußweg mit Pflasterdecke
- 4.4 Fußweg mit wassergebundener Oberfläche
- 4.5 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Offene Bauweise
- 6. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 7. Baugrenze
 - 8. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
 - 9.1 **GRZ=0,3** Grundflächenzahl 0,3 max. zulässig bzw.
 - 9.2 **GFZ=0,6** Geschosflächenzahl 0,6 max. zulässig bzw.
 - 10. **WH= max. 6,50** Max. zulässige Wandhöhe 6,50m bzw. 4,00m
- II. Durch Text
- 1. **Höheinstellung der Gebäude**
Die Wandhöhe darf im gesamten Baugebiet bei max. 6,50m, bzw. 4,00m gemessen an der Gebäudeaußenkante über dem natürlichen Gelände, liegen.
 - 2. **Wandhöhe**
Als Wandhöhe gilt das gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO zu ermittelnde Maß.
 - 3. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art.6 BayBO berechnet.
 - 4. **Mindestdachneigung**
Zulässig sind Gebäude mit einer Dachneigung von 28° bis 48°.
 - 5. **Art und Farbe der Dachdeckung**
Zulässig sind Dachdeckungen im Farbspektrum "Ziegelrot".
 - 6. **Dachgauben**
Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 35°. Die Summe der Dachgauben darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand muß mind. 1,50m betragen.
 - 7. **Geländeelement**
Im Zuge der Eingebauung ist ein Geländeelement zu erstellen. Dieses ist Bestandteil der Eingebauung.
 - 8. **Unzulässige Anlagen**
Maschendrahtzäune an der Straßenfront.
 - 9. **Garagen**
Garagen dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 10. **Geländeverlauf**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
- 11. **Tiefbauplanung**
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsfächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- 12. **Erdfriedungen**
Erdfriedungen sind entsprechend der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig. Erdfriedungen sind in sockelloser Bauweise zu erstellen.
- 13. **GRÜNORDNUNG**
 - 13.1 **Bepflanzung**
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:
Solitäräume: Hochstämme 2 x verpflanzt, STU 8-10
Obstbäume: Hochstämme 2 x verpflanzt, STU 8-10
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1989 einzuhalten.
Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in einer Entfernung von mind. 2,50m zu Versorgungsanlagen und Leitungen gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Pflanzliste für Großbäume auf öffentl. Grund: (siehe zeichn. Festsetzung 3.5)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
 - 13.2 **Private Grünflächen**
Bepflanzung
Bäume:
Pro 200 m² Grundstückfläche ist ein Baum oder ein Hochstamm-Obstbaum der nachfolgenden Liste 12.3 zu pflanzen.
Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.
Sträucher:
Es sollen heimische oder ober typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.
Heckenpflanzungen:
Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Festsetzung 12.3).
Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Hecken und Sträucher auf Privatgrund:
Die einzelnen Grundstücke sollten möglichst durch Strauch- und Heckenpflanzungen zu gliedern, jedoch wurde auf eine zwingende Festsetzung, bzw. auf eine standortgebundene Pflanzfestsetzung verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen.

- 13.3 **Pflanzliste für Bepflanzung auf Privatgrund**
 - a) Bäume
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Cornus betulus (Hainbuche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 - Pyrus pyrastris (Holzbirne)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus torminalis (Eibener)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Ulmus glabra (Bergulme)
 - b) Sträucher
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffiger Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schiele)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn (v))
 - Rosa canina (Hunds-Rose (v))
 - Rubus idaeus (Himbeere (Wildform))
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Juglans regia (Walnuß in den Randbereichen)
 - Pflanzliste Obstbäume
 - Apfel z. B.:
 - Jakob Fischer
 - Schafnase
 - Lederapfel
 - Boskop
 - Alexander Lukas
 - Wasserbirne
 - Hauszweitsche
 - Bühler Frühzweitsche
 - Wangenheim
 - Hüllziller
 - Große Schwarze Knorpelkirsche
 - Birnen z. B.:
 - Alkmene
 - Goldrenette
 - Jakob Lebel
 - Winterambur
 - Böhmischer Apfel
 - Butternbirne
 - Oranienauer
 - Ontarioplume
 - Zimmers Frühzweitsche
 - Schneiders späte Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Froeschmaul
 - Zweitschen z. B.:
 - Alkmene
 - Goldrenette
 - Jakob Lebel
 - Winterambur
 - Böhmischer Apfel
 - Butternbirne
 - Oranienauer
 - Ontarioplume
 - Zimmers Frühzweitsche
 - Schneiders späte Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Froeschmaul
 - Kirsche z.B.:
 - Alkmene
 - Goldrenette
 - Jakob Lebel
 - Winterambur
 - Böhmischer Apfel
 - Butternbirne
 - Oranienauer
 - Ontarioplume
 - Zimmers Frühzweitsche
 - Schneiders späte Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Froeschmaul
 - 14. **Freilichengestaltung auf privaten Grundstücken**
Die Belagsart für die Freiflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc. wird mit versicherungsgünstigen Belägen, wie z. B. Öko-Plaster, Rasengittersteine, Plaster mit Renspergung oder ähnliches festgesetzt.
 - 15. **Versicherungsfördernde Maßnahmen**
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser muß in Regenauffangbehälter aufgefangen und für Garten und Haus genutzt werden.
Für stärkere Regenfälle sollte ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal, gegebenenfalls unter Einbau einer Rückschlagklappe, vorgesehen werden.
 - 16. **Beleuchtung**
Die Straßenbeleuchtung wird mit Natrium Dampfdrucklampen festgesetzt.
- III. Hinweise
- 1. Höhenlinien
Die Höhenlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
 - 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 2.3 Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)

- 3. Flurnummern
- 4. Bestehende Gebäude
- 5. Maßangabe in Meter
- 6. Best stillgelegte Fernwasserleitung
- 7. **Anzeigepflichtig**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)
- 8. **Fremdwasser**
Das Einleiten von anfallendem Fremdwasser (Quell-, Drän-, Handgrub- oder Schichtenwasser, sowie Oberflächenwasser aus Auseneinzugsgebieten) in den Mischwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Wiesbach abzuleiten.
- 9. **Wasserrechtliche Erlaubnis**
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Versickerungsanlagen bzw. in die angrenzenden Gräben ist u. U. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Nähere Auskünfte erteilt das Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht.
- 10. **Oberflächenwasserabfluß**
Im hängigen Bereich liegende Bauwerkzifferungen, die bei einem extremen Starkniederschlagswetter gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der natürlichen Geländeoberkante (z.B. 0,30m - 0,50m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 11. **Wärmepumpen und Bohrungen**
Wärmepumpen und Bohrungen sind beim Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht anzuzeigen. Der Betrieb ist u. U. erlaubnispflichtig.
- 12. **Kontrollschacht**
In den Kanalhausanschluß ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück gemäß Satzung der Gemeinde Wiesenbrunn zu erstellen.



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 26.01.2005 an der Amtstafel bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Wiesenbrunn, den 14.04.2005 Müller 1. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 21.12.2004 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wiesenbrunn, den 14.04.2005 Müller 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 21.12.2004 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2005 bis 17.03.2005 mit Entwurfsbegründung öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurde das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Wiesenbrunn, den 14.04.2005 Müller 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wiesenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.04.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2004 als Satzung beschlossen.

Wiesenbrunn, den 14.04.2005 Müller 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 14.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, das die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Wiesenbrunn, Koboldstrasse 1 in 97353 Wiesenbrunn, sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim, Schwarzacher Straße 4 in 97320 Großlangheim, während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Wiesenbrunn, den 14.04.2005 Müller 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

FÜR DAS

BAUGEBIET

"AM GEISBERG"

1. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

GEM. § 13 BAUGB

M = 1:1000

GEMEINDE: WIESENBRUNN

KREIS: KITZINGEN

ausgearbeitet:

Beratung - Projektentwicklung - Umsetzung
Beratende Ingenieure und Architekten

Auktor
Ingenieur-GmbH

Ingenieur- und Städtebau, Architektur
t-lex (0931) 7944-0, T-fax (0931) 7944-30, http://www.auktor.de, e-mail: info@auktor.de
Auktor Ingenieur-GmbH, Eichendorffstr. 5, D-97072 Würzburg

DATUM: 21.12.2004

GEÄNDERT:

auktor/scholz
öchsner