

Am Geisberg

Wiesensbrunn

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

1. ■■■■■■ Geltungsbereichsdes Bebauungsplanes
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauWO
2. **MDb** Eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauWO i. V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauWO. 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 Kulturland durchlässige Bepflanzung in Absprache mit der Gemeinde zu erstellen.
- 3.5 ●●●●●● Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Straßenschutzhecke). Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume. Bei der Erstellung der Randbegrenzung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BStB 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 gepflastertem 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. △ ED 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. Höhenstellung 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. Dachgäuben Zulässig sind Dachgäuben ab einer Dachneigung von 35°. Die Summe der Dachgäuben darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachgäuben zur Giebelwand muß mind. 1,50m betragen.
7. Geländevellement Im Zuge der Eingebauung ist ein Geländevellement zu erstellen. Dieses ist Bestandteil der Eingebauung.
8. Unzulässige Anlagen Maschendrahtzäune an der Straßenfront.

9. 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.
10. Tiefbauplanung Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
11. Einfriedungen Einfriedungen sind entsprechend der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise zu erstellen.
12. GRÜNORDNUNG
- 12.1 Bepflanzung Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzlisten:
Sollbäume: 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 1998 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)
- 12.2 Private Grünflächen Bepflanzung Bäume: Pro 200 m² Grundstücksfläche 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.
Heckenpflanzen: Als geschittene 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.

- 12.3 Pflanzliste für Bepflanzung auf Privatgrund
a) Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus torminalis (Eisbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
b) Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn (w))
Rosa canina (Hunds- Rose (w))
Rubus idaeus (Himbeere (Wildform))
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Juglans regia (Walnuß in den Randbereichen)

3. 475 Flurnummern
4. ■■■■■■ Bestehende Gebäude
5. 4,50 Maßangabe in Meter
6. ○ Best Fernwasserleitung
7. Anzeigepflichtig Sollen bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, so ist die Zufahrt zu ihrer Fundstelle zu be- lassen 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-, Hangdruck- 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 gem. WPBV eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dabei sind sämtliche wasserrechtlichen Maßnahmen darzustellen.
10. Oberflächenwasserabfluß Im hängigen Bereich liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem extremen Starkniederschlagsereignis gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhen- mäßig ausreichend über der natürlichen Geländeoberkante (z.B. 0,30m - 0,50m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
11. Grundstücksteilungen Grundstücksteilungen sind gem. der gemeindlichen Satzung über die Geneh- migungspflicht bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungs- plänen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauOB bis 31.12.2000 genehmigungs- pflichtig.
12. Sonnenkollektoren Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche ist gem. Art. 63 Abs.1 Nr.2 Punkt c BayBO von der Genehmigung ausgenommen.
13. Wärmepumpen Die elektrischen Versorgungsanlagen sind so ausgelegt, daß der Betrieb von Heizungen mit elektrischen Wärmepumpen möglich ist. Weitere Informationen sind beim Fränkischen Überlandwerk Neustadt erhältlich.
14. Kontrollschacht In den Kanalhausanschluß ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück gemäß Satzung der Gemeinde Wiesensbrunn zu erstellen.

13. Freilichgestaltung auf privaten Grundstücken Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc. wird mit versicherungsgünstigen Belägen, wie z. B. Gie- Plaster, Rasengittersteine, Plaster mit Rasenfuge, oder ähnliches festgesetzt.
14. 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.
15. Beleuchtung Die Straßenbeleuchtung wird mit Natrium Dampfniederdrucklampen festgesetzt.

III. Hinweise

1. 250 Höhengschichtlinien Die Höhengschichtlinien sind auf der Grundlage einer fachmännischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1 ■■■■■■ Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2.3 ■■■■■■ Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.09.1999 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wiesensbrunn, den 18. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB wurde durch Auflegung der Planung vom 30.09.1999 bis 15.10.1999 durch- geführt.

Wiesensbrunn, den 17. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wiesensbrunn, den 18. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.09.1999 in der Fassung vom 17.01.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2000 bis 21.08.2000 öffentlich ausgelegt.

Wiesensbrunn, den 17. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN

Die Gemeinde Wiesensbrunn hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 07.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2000 als Satzung beschlossen.

Wiesensbrunn, den 18. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Wiesensbrunn vom 17.01.2000 ist am 17.01.2000 bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder- manns Einsicht im Rathaus Wiesensbrunn, Koboldstraße 1, 97355 Wiesen- brunn, sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim, Schwarz- acher Straße 4, 97320 Großlangheim während der allgemeinen Dienst- stunden bereitgehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wiesensbrunn, den 17. Dez. 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENSBRUNN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

FÜR DAS
BAUGEBIET
"AM GEISBERG"

M = 1:1000

GEMEINDE: WIESENSBRUNN
KREIS: KITZINGEN



INGENIEURBÜRO R. AUKTOR

EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/7944-0 FAX. 0931/7944-30
eMail: Ing.Buero-Auktor@t-online.de

DATUM: 09.09.1999 BEARBEITET: auktor/scholz
GEÄNDERT: 17.01.2000 öchsner

