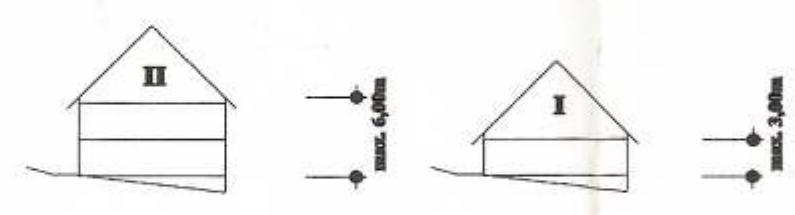


I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO

- 1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 2.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1990
- 2.2 In diesen Bereich sind nur Nebengebäude wie z.B. Garagen, Lagerhallen, usw. zulässig. Wohngebäude sind unzulässig
- 2.3 Auf diesen Flächen sind nur Gebäude zulässig, die nicht den ständigen Wohnen dienen z.B. Bürogebäude, Werkstätten, Hallen, Garagen, usw.
- 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Parkanlage
- 3.3 Zu pflanzende Bäume auf öffentlichen Grünflächen, mit Standortbindung (siehe textl. Festsetzung 13)
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
- 4.3 Fußweg mit Pflasterdecke
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Offene Bauweise
- 6. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 7. Baugrenze
- 8. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
- 9. Zulässig maximal zwei Vollgeschosse. Ein in Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschos ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 10.1 Grundflächenzahl
0,4 max. zulässig bzw.
- 10.2 Geschäftflächenzahl
0,8 max. zulässig bzw.
- 11. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen. Hier zu Gunsten der Gemeinde Wiesenbronn

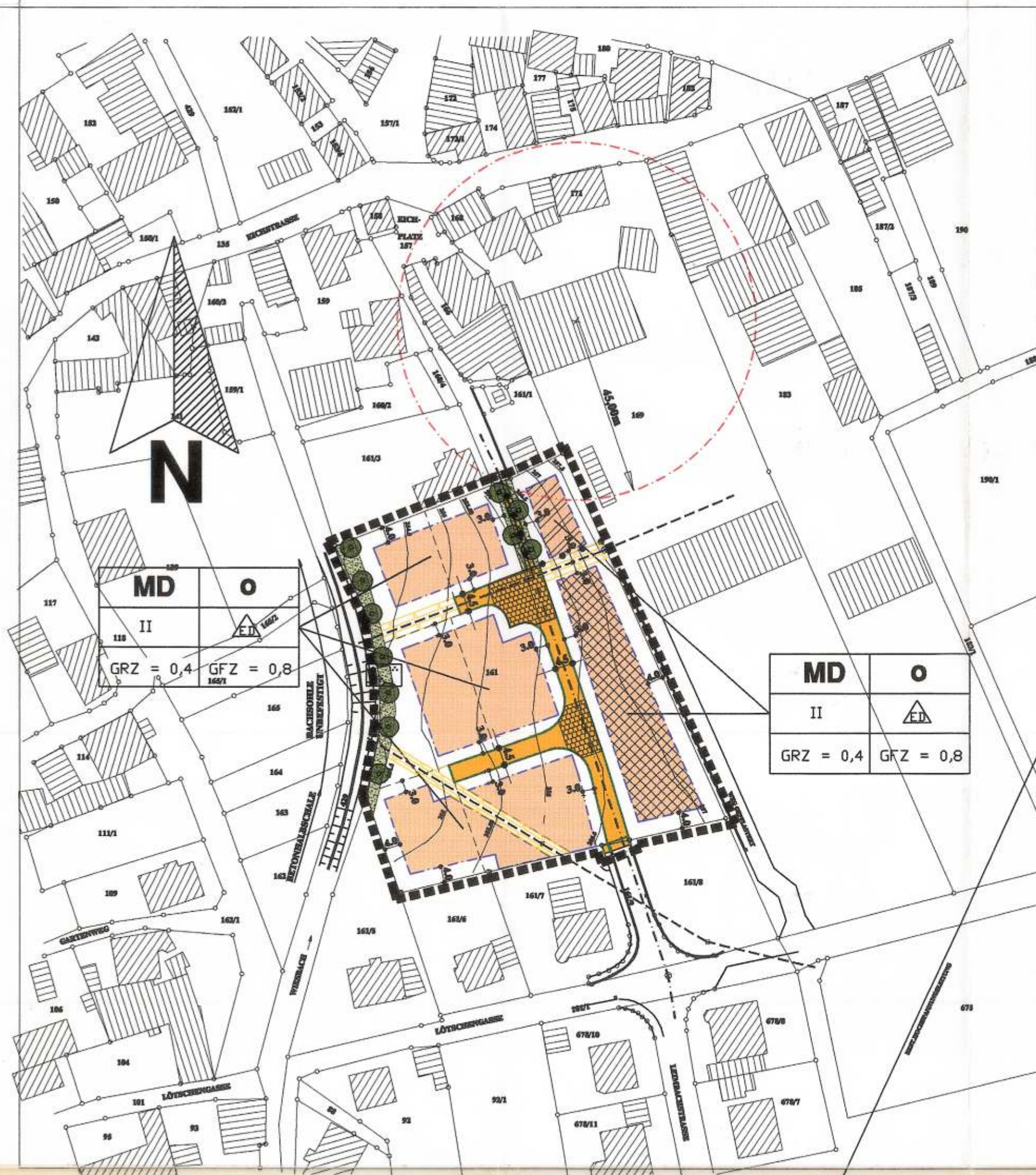
II. Durch Text

- 1. **Höheneinstellung der Gebäude**
Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 3,00m und bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,00m, gemessen an tiefsten Punkt des natürlichen, bzw. durch zulässige Auffüllungen oder Abgrabungen entstehenden Gelände liegen.
- 2. **Vandhöhe**
Als Vandhöhe 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. **Dachform**
Zulässig sind Satteldächer
- 5. **Mindestdachneigung**
Zulässig sind Gebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 28^\circ$.
- 6. **Art und Farbe der Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ton oder Betonstein in Farbspektrum rot.
- 7. **Dachgauben**
Zulässig sind stehende und liegende Dachgauben ab einer Dachneigung von 38° .
- 8. **Geländevillenent**
In Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländevillenent zu erstellen. Dieses ist Bestandteil der Eingabeplanung.



- 9. **Unzulässige Anlagen**
Muschelrandaufbauten an der Straßenfront.
- 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 Böschungflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- 12. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind entsprechend der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig.
- 13. **GRÜNDORDNUNG**
- 13.1 **Bepflanzung**
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:
Solitäräume: Höchststämme 2 x verpflanzt, STU 8-10
Dobstbäume: Höchststämme 2 x verpflanzt, STU 8-10
Sträucher: 2 x verschul, Höhe 60 - 100 cm
Bei der Pflanzung von Bäumen in 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 in Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Pflanzliste für Großbäume auf öffentl. Grund (siehe zeichn. Festsetzung 3.3):
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
- 13.2 **Private Grünflächen**
Bepflanzung
Bäume:
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum oder ein Hochstamm-Dobstbaum der nachfolgenden Liste 13.3 zu pflanzen.
Hierbei soll ein Baum in Vorgärten, die anderen in rückwertigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.
Sträucher:
Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.
Heckenpflanzen:
Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Festsetzung 13.3).
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)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
b) Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Zweigflügler Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn (w))
Rosa canina (Hunds-Rose (w))
Rubus idaeus (Himbeere (Vilfälor))
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Juglans regia (Walnuß in den Randbereichen)

- 8.1 Best. Mischwasserkanal
- 8.2 Best. Oberflächenwasserkanal
- 9. Emissionsradius zu einem best. landwirtschaftlichen Anwesen gem. fachtechnischer Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Ernährung Kitzingen.
- 10. **Anzeigepflichtig**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 DSchG)
- 11. **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Das in Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkeren Regenfall sollte ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden. Alternativ hierzu kann eine Mulde erstellt werden, welche als Versickerungsmulde das Dachflächenwasser versickert, bzw. eine Ableitung in den Wiesbach erfolgt.
- 12. **Fremdwasser**
Das Einleiten von anfallenden Fremdwässern (Quell-, Drän-, Handdruck- oder Schichtenwasser, sowie Oberflächenwasser aus Auseneinzugsgebieten) in den Mischwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Wiesbach abzuleiten.
- 13. **Vasserrechtliche Erlaubnis**
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Versickerungsanlagen bzw. in den Wiesbach ist gem. VFBV eine vasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dabei sind sämtliche vasserrechtlichen Maßnahmen darzustellen. Dies kann in Rahmen der Eingabeplanung geschehen.
- 14. **Oberflächenwasserabfluß**
In näheren Umfeld des Wiesbaches liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Extremhochwasser 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.
- 15. **Grundstückstellungen**
Grundstückstellungen sind gem. der gemeindlichen Satzung über die Genehmigungspflicht bei Grundstückstellungen in Geltungsbereich von Bebauungsplänen in Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB bis 31.12.2000 genehmigungspflichtig.
- 16. **Sonnenkollektoren**
Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche ist gem. Art. 69 Abs. 3 Nr. 2 BayBO von der Genehmigung freigestellt.
- 17. **Wärmepumpen**
Die elektrischen Versorgungsanlagen sind so ausgelegt, daß der Betrieb von Heizungen mit elektrischen Wärmepumpen möglich ist. Weitere Informationen sind beim Fränkischen Oberlandwerk Neustitz erhältlich.



- 14. **Freiflächengestaltung auf privaten Grundstücken**
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc. wird mit versickerungsgünstigen Belägen, wie z. B. Oko- Pflaster, Rosengittersteine, Pflaster mit Rosenfuge, oder ähnliches festgesetzt.

- III. Hinweise
- 1. **Höhenschichtlinien**
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage in Sinne von § 127 BauGB)
- 4. Flurnummern
- 5.1 Bestehende Gebäude
- 5.2 Bestehende Nebengebäude
- 6. Maßangabe in Meter
- 7. Wiesbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03. März 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auflegung der Planung vom 27.05.1998 bis 10.06.1998 durchgeführt.

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Der Entwurf des Bebauungsplanes von 20.05.1998 in der Fassung vom 14.10.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.1998 bis 08.01.1999 öffentlich ausgelegt.

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Die Gemeinde Wiesenbronn hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 02.03.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.1998 als Satzung beschlossen.

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Wiesenbronn vom 02.03.1999 ist am 19.05.1999 bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Wiesenbronn, Koboldstraße 1, 97355 Wiesenbronn, sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim, Schwarzacher Straße 4, 97320 Großlangheim während der allgemeinen Dienststunden 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).

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

Wiesenbronn, den 06. Aug. 1998
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRONN

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET "AM SCHILLER NORD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WIESENBRONN
KREIS: KITZINGEN

1:1000

INGENIEURBÜRO RAINER AKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATUM: 20.05.1998
GEANDERT: 14.10.1998

GEZEICHNET: ächsner
BEARBEITET: aktor/scholz