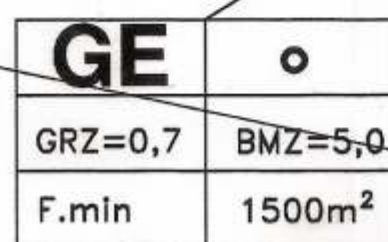
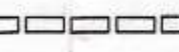
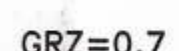
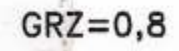
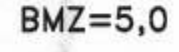
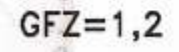
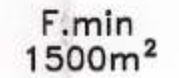
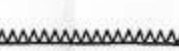
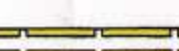
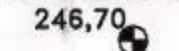
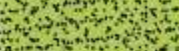
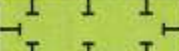


„Am Spülsee“



Festsetzungen gem. § 9 BauGB,
Art. 91 BayBO

I. Durch Zeichnung

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2  Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet an der Kleinlangheimer Straße"
2.  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 3.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Schrämbord, Bordstein
und Straßenbegrenzungslinie
- 3.2  Landwirtschaftlicher Weg
keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO
- 3.3  Sichtflächen
Diese sind von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen, por-
tanten Fahrzeugen und dergleichen freizuhalten, soweit da-
bei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnober-
kante der Kreisstraße KT 11, überschritten wird.
4.  Baugrenze
Eine Bebauung ist nur innerhalb der als überbaubar festge-
setzten Flächen zulässig
5.  offene Bauweise
Falls es betriebstechnische Gründe erforderlich machen, sind
ausnahmsweise gewerbliche Gebäude über 50,00 m Länge
zulässig. Diese Gebäudeanlagen sind so zu gestalten, daß
durch Nischen und Absätze eine optische Unterbrechung er-
folgt.
Gliederung z.B. 
- 6.1  GRZ=0,7
Grundflächenzahl max. 0,7 zulässig
- 6.2  GRZ=0,8
Grundflächenzahl max. 0,8 zulässig
- 6.3  BMZ=5,0
Baumassenzahl max. zulässig
- 6.4  GFZ=1,2
Geschosflächenzahl max. zulässig
- 6.5  F_{min}
1500m²
Für die so gekennzeichneten Flächen ist aufgrund von ver-
muteten vorgeschichtlichen Grabhügeln vor der Durchführung
von Bodeneingriffen ein beurteilungsreifer Antrag auf Erteilung
einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG zu stellen.
8.  Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzfläche 15,00 m
vom bestehenden Fahrbahnrand der KT 11.
- 9.1  Mit Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Ge-
meinde Wiesentbrunn bzw. des Fränkischen Überlandwerkes.
- 9.2  Flächen für Versorgungsanlagen
- 9.3  Gepl. Trafostation
- 10.1  Flächen für Auffüllungen
- 10.2  Auffüllungshöhe über NN
246,70
- 11.1  Geplanter Graben
- 11.2  Versickerungsmulden und Retentionsraum mit Überlauf
- 12.1  Öffentliche Grünflächen
- 12.2  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt der Landschaft
- 12.3  Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stell-
plätze) freizuhaltende Pflanzfläche 6,00 m breit.
- 12.4  Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bo-
denständigen Bäumen und Büschen am nördlichen und süd-
lichen Rand des Geltungsbereiches (siehe textl. Festsetzung
Nr. 8.8)
- 12.5  Zu pflanzende Bäume und Sträucher ohne Standortbindung
im Bereich der Versickerungsflächen
(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.9)
- 12.6  Zu pflanzende Bäume, gem. der textlicher Festsetzung 8.6
ohne Standortbindung.
13.  Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Bauweise

II. Durch Text

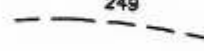
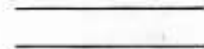
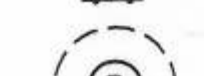
1. Höhereinstellung der Gebäude
Die Wandoberkanten dürfen 10,00 m nicht überschreiten, gemessen am tiefsten ge-
planten Geländeplan der Gebäudeanlage.
Maßgebend ist die nach Art. 6 Abs. 3 BayBO errechnete Wandhöhe
2. Gebäudegestaltung
Die Fassaden sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen bzw. mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.
3. Dachbedeckung
Farbe: rot bis rotbraun
4. Einfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur mit Maschendrahtzäunen bis
zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, welche an den Straßenfronten, an den
Grenzen zu öffentlichen Grünflächen als auch in den Randbereichen des
Bebauungsplanes zu hinterpflanzen sind.
An der Straßenfront dürfen auch andere Einfriedungsarten als Maschen-
drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden, diese sind
jedoch ebenfalls zu hinterpflanzen.
Ausgeschlossen sind stichturmhäufige Einfriedungen wie z.B. Mauern.
5. Parkplätze
Die erforderlichen Parkplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzu-
weisen.
Diese sind mit Laubbäumen zu überstellen.
6. Bepflanzungen, Geländeveränderungen
Höhenunterschiede zwischen festgesetzten, waagerechten Grundstücks-
ebenen und natürlichem Gelände sind durch vom Eigentümer innerhalb der
Grundstücksgrenzen zu errichtende Bepflanzungen auszugleichen. Gelände-
veränderungen sind bis 3 m zulässig.
Bepflanzungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 3
bis 1 : 4 angelegt werden.
7. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Dachflächen und Flächen, welche wenig befahren sind bzw. nicht ver-
schmutzt sind, sind an das Grabensystem bzw. an den Regenwasserkanal
anzuschließen.

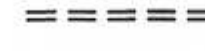
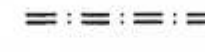
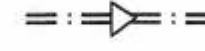
8. Grünordnung

- 8.1 Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar.
- 8.2 Die Qualität der zu verwendenden Pflanzen muß den Gütebestimmungen für
Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916 entsprechen.
Es gelten die folgenden Pflanzengrößen:
Solitärbäume: Heister 2 x verschult, Höhe 100 - 125 cm
Bäume: Heister 2 x verschult, Stammhöhe 140 - 160 cm
Obstbäume: Hochstamm, Höhe 60 - 100 cm
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
Für die Pflanzungen sind genetisch aus dem Gebiet stammende Gehölze
zu verwenden.
- 8.3 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.
- 8.4 Im Bereich der Kreisstraße ist bei Bepflanzungen ein Mindestgrenzabstand
bei Hochstämmen von 4,50m und bei Hecken von 3,50m einzuhalten.
- 8.5 Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen ist je angefangener 300 m²
Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbau oder großer
Heister zu pflanzen.
- 8.6 Entlang der Erschließungsstraße ist je angefangener 20,00 m Grundstücks-
länge mindestens 1 hochstämmiger Baum 1. Ordnung in einem Abstand von
max. 4,00 m zur Grundstücksgrenze auf privatem Grund zu pflanzen.
Diese Bäume können auf die festgesetzte Anzahl der Pflanzen im Bezug auf
die Grundstücksgröße angerechnet werden.
Hierzu können verwendet werden:
Bäume 1. Ordnung
- | | | | |
|--------------------|------------|------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Fraxinus excelsior | Esche | Sorbus aria | Mehlbere |
| Quercus robur | Stieleiche | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Linde | | |
| Juglans regia | Walnuß | | |
- Obstbäume
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Apfel | Birne |
| z.B. - Jakob Fischer | z.B. - Hörsnerbirne |
| - Boskop | - Grün von Paris |
| - Winterrambur | - Gute Graue |
| - Goldenreife von Blenheim | - Butterbirne |
| - Grafenheimer | - Moltenbach |
| - Gelbkammer Kardinal | - Pastorenbirne |
| - Lederapfel | - Katzenkopf |
- Zwetschge
- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| z.B. - Hauszwetschge | Kirschen |
| - Brühler Frühzwetschge | z.B. - Burlot |
| - Wendenheimer | - Schneiderspäte Knorpelkirsche |
| - Orleans | - Hedelfinger |
| | - Froeschmaul |
- 8.7 Weiter sind mindestens 11 % des Grundstückes als Strauchpflanzung anzu-
legen, welche zu 20 % aus Heistern und Sträuchern besteht. Als Arten wer-
den empfohlen:
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Harttriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus minoyana Weißdorn
- 8.8 Die zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung im Randbereich
des Gebietes ist mit den unter 8.7 angegebenen Arten zu erstellen. Auf einer
angefangenen Grundstücksfläche von 10,00 m sind mindestens 2 Hochstämme
zu pflanzen, welche mit Sträuchern und Heistern zu unterpflanzen sind.
- 8.9 Die öffentlichen Grünflächen in welchen sich die Versickerungsflächen be-
finden, sind mit einer aufgelockerten Bepflanzung mit Einzelbäumen oder
Baumgruppen zu versehen, welche mit Sträuchern zu unterpflanzen sind.
Hierbei sind außer dem bereits erwähnten Arten auch möglich:
- | | |
|---------------------------|---|
| Bäume | Sträucher |
| Corylus betulus Hainbuche | Eurovomy europaeus Pfaffenhütchen |
| Populus tremula Aspe | Sambucus nigra schwarzer Holunder |
| | Viburnum opulus gewöhnlicher Schneeball |

- 8.10 Die gesamte Grünfläche ist mit einer Wildrosen- oder Kräutermischung an-
zulegen.
- 8.11 Nicht verwendet werden dürfen, nicht heimische Nadelgehölze wie Thuja,
Scheinzypresse, Zeder, Nordmanntannen usw., sonstige fremdländische
Pflanzen, sowie züchterisch bearbeitete Wuchsformen.
- 8.12 Die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund sind im Zuge der Er-
schließungsmaßnahmen, die Begrünung auf privatem Grund spätestens 1
Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
9. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. Stellplätze,
Wege die nicht von schweren LKW befahren werden, müssen möglichst was-
sergebunden erstellt werden.
Bei der Bepflanzung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungs-
grad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagwahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf
die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Rasengittersteine,
Pflaster mit Rostfugen etc. auszurichten.
Die befestigten stärker befahrenen Verkehrsflächen oder verschmutzte Flä-
chen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
10. Beleuchtung
Es wird festgesetzt, für Grundstücksbeleuchtungen Natriumdampferdrucklampen
zu verwenden, da hierdurch die nachtaktiven Insekten geschont werden.
11. Ein- und Ausfahrten
Ist aus Grundstücks- oder betriebstechnischen Gründen eine Zufahrt im Bereich
der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche erforderlich, ist eine Unterbrechung
der Grünfläche sowie eine Überfahrt im Grabenbereich durch Verrohrung mit einer
Breite von max. 10,00 m ausnahmsweise zulässig.

III. Hinweise

1.  Grenze des ersten Bauabschnittes
2.  Höhenkonturlinien
249
- 3.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3.3  Flurnummern
856
- 3.4  Bestehende Fahrwege
(keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)
- 4.1  Best. Wohnhaus
- 4.2  Bestehende Nebengebäude, Betriebsbahnen
5.  Maßangabe in Meter
5.5
6.  Bodendenkmal
Hier vermutete Grabhügel gemäß Angabe des
Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege
Es ist anzunehmen, daß im weiteren Umfeld
dieser Bodendenkmäler weitere eingetragene
Grabhügel anzutreffen sind, welche noch nicht
dokumentiert sind.

- 7.1  gepl. Durchloß bzw. Dachflächenwasserkanal
- 7.2  best. Durchloß bzw. Dachflächenwasserkanal
- 7.3  gepl. Abwasserleitung
- 7.4  gepl. Druckleitung
- 7.5  Einrichtung zur Abwasserbehandlung
Hier: Stauraumkanal mit Beckenüberlauf
- 7.6  Pumpwerk zur Abwasserbeseitigung
8. Regenabfuhrbehälter
Es wird angeregt, das anfallende Regenwasser in Regenabfuhrbehälter mit
Versickerungsüberlauf zu leiten, um das so gesammelte Wasser zur Pflege
und Erhaltung der anzulegenden Grünanlagen, als auch zu Reinigungs-
zwecken zu nutzen. Die Neulieferung dieser Behälter sollen in die Versicke-
rungsmulden, Gräben oder den Regenwasserkanal geleitet werden. Die Be-
hälter sollen in m³ eine Größe von mindestens 3 % der Dachfläche in m²
haben.
9. Baugrunduntersuchungen
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Geologische
Büro Rainer Köhne Würzburg eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus wel-
cher die Untergrundverhältnisse (z.B. Grundwasserspiegel und Bodenart) abgelei-
tet werden können.
Das Gutachten zum Bebauungsplan kann bei der Gemeinde Wiesentbrunn, bzw.
bei der VG Großlangheim zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
10. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugelände archäolo-
gische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auf-
gefällige Haltungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind
die Zufahrtspunkte gem. § 8 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes
unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würz-
burg (Tel.: 0931/54850), zu melden.
Die Fundorte sind gem. § 8 Abs.2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes
unverändert zu belassen.
11. Fremd- und Niederschlagswasser
Fremdwasser (Drän-, Quell-, Handdruck-, Schichten- und Oberflächenwas-
ser aus Ausenitzungsgebieten) ist der Kanalisation fernzuhalten. Anfallendes
Fremdwasser ist zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Versickerungs-
flächen zu leiten, wo es über belebte Bodenschichten versickert.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Versickerungsanlagen ist eine
wasserrechtliche Erlaubnis gem. WPdV erforderlich. Dabei sind sämtliche was-
serrechtlichen Maßnahmen darzustellen. Dies kann im Rahmen der Eingabe-
planung geschehen.
12. Oberflächenabfluß
Bauwerksöffnungen in hängigen Bereichen, sowie andere durch Oberflächenwasser-
abfluß gefährdete Bauwerksöffnungen sollen 0,30m - 0,50m über der Gelände-
oberkante angeordnet, oder anderweitig geschützt werden.
13. Emissionsträchtige Betriebe
Emissionsträchtige Betriebe sind möglichst im nördlichen Teil des Gewerbegebietes
anzusiedeln.
14. Sonnenkollektoren
Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist gem. Art. 63
Abs. 1 Nr. 2 Punkt c BayBO von der Genehmigung ausgenommen.
15. Kontrollschacht
In den Kanalschlüssen ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück
gemäß Satzung der Gemeinde Wiesentbrunn zu erstellen.
16. Grasdächer
Grasdächer sind zulässig und werden empfohlen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalpflege:
Durch die vermuteten vorgeschichtlichen Grabhügel werden Teilbereiche des Bebauungs-
planes von Art. 7 Abs. 1 DSchG betroffen, welcher wie folgt lautet:
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck
Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet, daß
Umstände nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der
Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenk-
males erforderlich ist.

erneuert hat in seiner Sitzung am 13.12.1994 die Aufstellung
des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.10.1996
ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB wurde
durch Auflegung der Planung vom 04.11.1996 bis 12.11.1996 durch-
geführt.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden
gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 21.04.1997 zur Abgabe
einer Stellungnahme aufgefordert.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.12.1995 in der Fassung
vom 31.08.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 20.09.1999 bis 20.10.1999 öffentlich ausgestellt.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.12.1995 in der Fassung
vom 16.12.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.3 BauGB
in der Zeit vom 06.04.2000 bis 25.04.2000 nochmals öffentlich
ausgelegt.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Die Gemeinde Wiesentbrunn hat mit dem Beschluß des Gemeinderates
vom 04.07.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung vom 05.07.2000 als Satzung beschlossen.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Wiesentbrunn
vom 05.07.2000 ist am 25.07.2000 bekanntgemacht worden mit dem
Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder-
manns Einsicht im Rathaus Wiesentbrunn, Koboldstraße 1, 97355 Wiesent-
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).

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WIESENBRUNN

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist gem. Art. 63
Abs. 1 Nr. 2 Punkt c BayBO von der Genehmigung ausgenommen.

Wiesentbrunn, den 24. Juli 2000
Müller, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

"AM SPÜLSEE"

M = 1:1000

GEMEINDE: WIESENBRUNN

KREIS: KITZINGEN



INGENIEURBÜRO R. AUKTOR

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

DATUM: 05.12.1995
GEÄNDERT: 01.07.1996
GEÄNDERT: 31.08.1999
GEÄNDERT: 16.12.1999
GEÄNDERT: 05.07.2000

GEZEICHNET: öchsner
BEARBEITET: auktor/scholz