

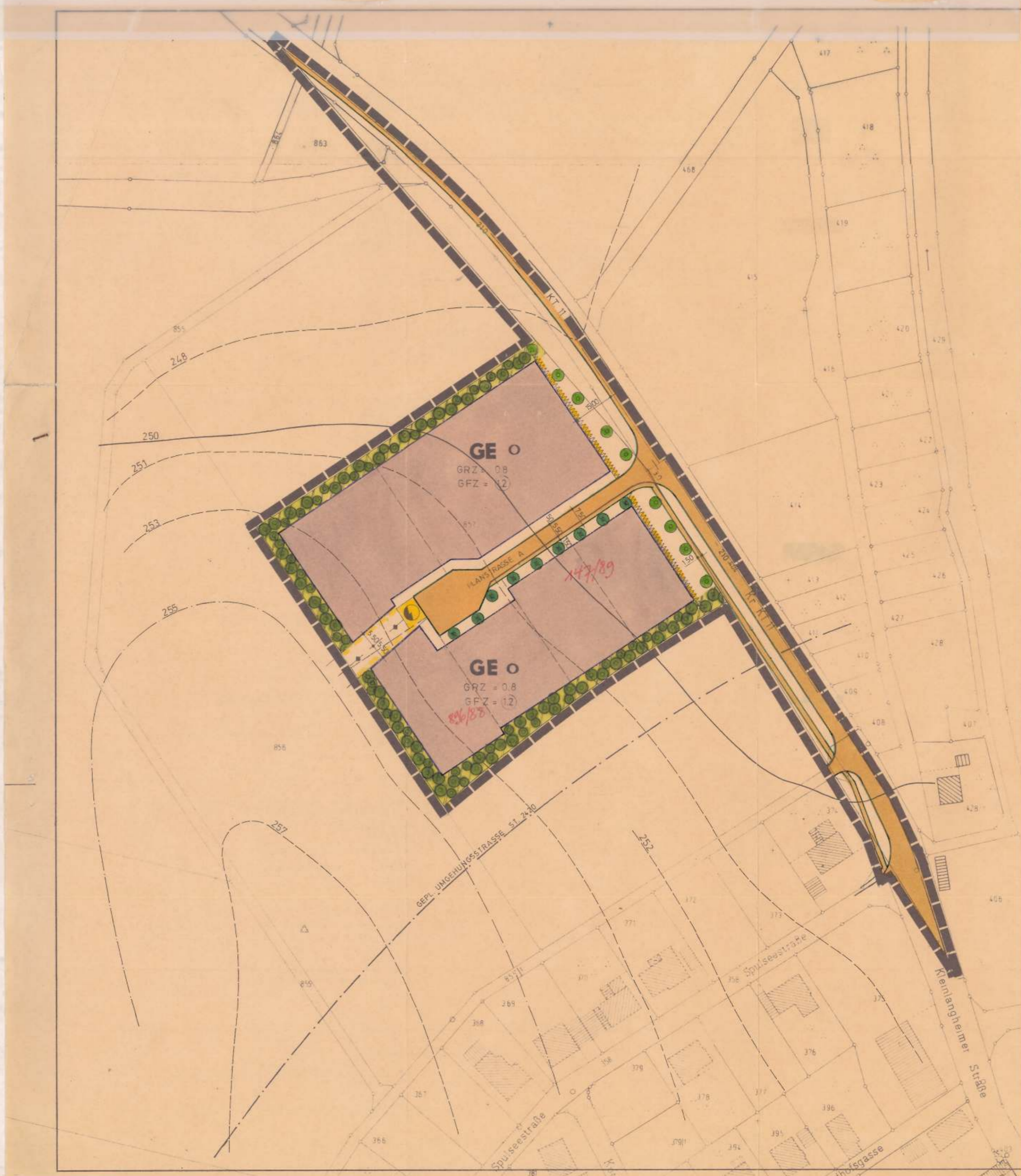
Wiesenbronn
A.D. KLEINLANGHEIM
STRASSE

BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET
GEWERBEGEBIET
AN DER KLEINLANGHEIMER STRASSE

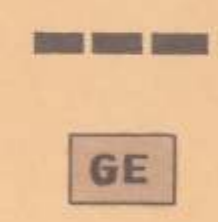
WIESENBRONN
KITZINGEN
GEMEINDE
KREIS

M 1:1000

VERMESSUNG
DES GEMEINDE
GEBIETS AM
RECHT AM 13.05.1999
KLAUSUR AM 1.1.1999

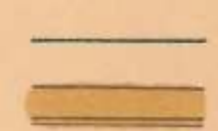


I. Festsetzungen gem. § 9 BBauG,
Art. 91 BayBO n.F.



Grenze des Geltungsbereiches

Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO 1977
Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von $LWA^* = 60$ dB (A)/m² unter Tags und $LWA^* = 45$ dB(A)/m² nachts
 LWA^* ist die im Mittel je m² Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

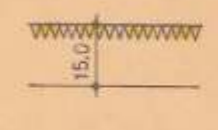


Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen mit Gehweg



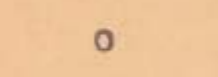
Sichtflächen, die von Bepflanzung, Bausicht, Einfriedungen und Ablagerungen etc. über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straße freizuhalten sind. Hochstämme sind im Sichtdreieck zulässig.



Von jeglicher Bepflanzung freizuhalten Schutzfläche (15,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand der KT 11).



Bauzone



Für das Baugebiet wird offene Bauweise gem. § 22 (2) BauVO festgesetzt.



Geplante Trafostation



Gepl. 20 KV-Leitung mit Schutzstreifen



Randeingrünung
Pflanzgebot für aufgelockerte Baumhecken auf privatem Grund (Siehe Textliche Festsetzungen)
Diese Fläche darf von Gebäuden nicht überbaut werden. Die Fläche der Randeingrünung kann bis 30 % für Umfahrten und Stellplätze verplant und genutzt werden.



Gepl. Baumreihe entlang der Kreisstraße Großkroniger Laubbäume (siehe Artenliste und textliche Festsetzungen)



Gepl. Baumreihe entlang der Planstraße A Mittelkroniger Laubbäume (siehe Artenliste und textliche Festsetzungen)

II. Textliche Festsetzungen

Höhenfestsetzung der Gebäude
Traufwände dürfen straßenseitig die Höhe eines Vollgeschosses nicht unterschreiten. Der straßenseitige Höhenbezugspunkt ist an der ungünstigsten Stelle auf der Rabatte Gehsteig/Grundstücksgrenze anzunehmen.
Traufwände dürfen die Höhe 5,00 m nicht überschreiten, gemessen am tiefsten natürlichen bzw. festgelegten Geländepunkt der Gebäudeanlagen.
Ausnahme: Für die Trafostation ist eine Traufhöhe von 7,80 m zulässig.

Dachform
Zulässig sind: Satteldächer

Dachneigung
20 Grad - 30 Grad

Dacheindeckung
Die Farbe der Dacheindeckung wird auf rot, bis rotbraun festgesetzt. Ausgeschlossen wird Anthrazit.
Zulässig sind nur Dächer in Ziegel, oder Beton- oder Steinplatten sowie Wellblech- oder Metallblechplatten.
m. Traufe absteckprofil. Die Dacheindeckungsmaterialien dürfen nicht reflektieren.

Fassadenfarbe
Für die Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig.

Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzupassen.

Emissionen
Im Zuge der Baugenehmigung ist von den einzelnen anzusiedelnden Firmen nachzuweisen, daß die Orientierungspole, welche den Firmen aufgrund ihrer Teilfläche an Gewerbegebiet zuzurechnen, an den Wohngebieten nicht überschritten werden.
Emissionsstrahlende Betriebe sind möglichst im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes anzusiedeln.

Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigungen wird mit max. 2,0 m festgesetzt.
Als Einfriedigungen sind nur Holz- oder Drahtzäune zulässig, die jeweils mit einer Strauchreihe nach außen zu bepflanzen sind. Bei den zur freien Landschaft liegenden Grundstücken ist die Einfriedigung 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

Grundflächenzahl GRZ
0,8

Geschoßflächenzahl GFZ
1,2

Tiefbauplanung
Die Tiefbauplanung des Ing. Büro E. Böhm, Würzburg, Eichendorffstr. 5, vom 06.10.1986 ist Beiplan des Bebauungsplanes. Aus dieser sind Kanaltiefen, Böschungen usw. zu entnehmen.

Grund- und Drainwasser
Grund- und Drainwasser darf nur an die Oberflächenwasserkanäle angeschlossen werden bzw. sind in den Gräben abzuleiten.

Böschungen
Höhenunterschiede zwischen wasserrechten Grundstücksebenen bzw. zwischen wasserrechten Grundstücksebenen und natürlichen Gelände sind durch, von Eigentümern innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen. Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungswinkelverhältnis von 1 : 2 angelegt werden.
Böschungen dürfen ersetzt werden durch:

- a) ausreichend dimensionierte Stützmauern (nur an den seitlichen Grenzen)
- b) Gebüde, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

- Bepflanzung**
- a) Entlang der Kreisstraße KT 11 ist neben dem Gehweg eine Baumreihe großkroniger Laubbäume gem. der vorgelegten Artenliste zu pflanzen.
 - b) Entlang der Planstraße "A" des Gewerbegebietes ist eine Baumreihe mittelkroniger Laubbäume gem. der vorgelegten Gehölzartenliste zu pflanzen.
 - c) Exotische Gehölze (u.a. Nadelgehölze) dürfen nicht gepflanzt werden, da sie nicht standortheimisch sind. Hierbei sind in der Begründung entsprechende Eintragungen vorgenommen werden.
 - d) Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
 - e) Für Einzelbauvorhaben sind jeweils Einplanungspläne für die nicht überbauten Flächen vorzulegen.

Die Pflanzauswahl der Baum- und Straucharten richtet sich nach der standortgerechten Artenzusammensetzung des natürlichen, trockenen Waldes.

Die Artenliste des Anhanges ist hierfür bindend.
Auszuschließende Arten:
Pyramidenappeln,
Messierung von fremdländischen Nadelholzarten.

Die nachfolgenden Mengen- und Qualitätsangaben sind Mindestfestsetzungen. Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzen DIN 18 916.

Der Vollzug der verbindlichen Anpflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Gebrauchsanahme nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand der Büme und Hecken auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung verlangt werden.

Aufgelockerte Baumhecke lt. Planzeichen zur landschaftlichen Bindebindung des Baugebietes.

Pflanzdichte und Pflanzqualitäten
Auf 10 lfm 3 baumartige Heister 2 x v. 150 - 300
18 leichte Heister oder Sträucher lfm. 60 - 120

Standortverschattung bis zu 5 m ist möglich.

Für die Artenwahl gilt Pflanzschema A beispielhaft und die Artenliste als bindende Festsetzung. (Siehe Anlage Nr. 1 + Nr. 2 zur Entwurfsbegründung)

Bei den zur freien Landschaft liegenden Grundstücken muß die Bepflanzung so erfolgen, daß kein Überhang zu den landschaftlichen Grundstücken erfolgt bzw. daß die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird.

III. HINWEISE

- 250 Höhenhöhenlinien
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 857 Flurstücknummern
- Bestehende Nebengebäude
- Maßangabe in Meter
- Best. Wohnhaus
- Gepl. Umgehungsstraße St. 2420

Versicherungsfördernde Maßnahmen
Auf Grund der im Baugebiet vorhandenen wasserundurchlässigen Bodenverhältnisse, die keine Versicherungsfähigkeit besitzen, wird das anfallende Oberflächenwasser der Ortskanalisation zugeführt, (die Einbeziehung des anfallenden Oberflächenwassers ist in der Kanalberechnung beinhaltet).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung und Erschließungsplanung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 20.11.1986 bis 22.12.1986 in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim und im Rathaus Wiesenbronn öffentlich ausgeteilt.

Wiesenbronn, den 23.12.1986
 Höbner
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wiesenbronn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.6.1987 den Bebauungsplan vom 17.12.1985 zuletzt geändert am 6.7.1987 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wiesenbronn, den 14.7.1987
 Höbner
1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG am 16.9.1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a und § 44 c BBauG wurde hingewiesen.

Wiesenbronn, den 17.9.1987
 Höbner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS
BAUGEBIET
GEWERBEGEBIET

"AN DER KLEINLANGHEIMER STRASSE"

GEMEINDE : WIESENBRONN
KREIS : KITZINGEN

M = 1 : 1000

WÜRZBURG DEN 17.12.1985
GEÄNDERT AM 28.4.1986
GEÄNDERT AM 23.10.1986
GEÄNDERT AM 23.04.1987
GEÄNDERT AM 6.7.1987

A. Jellum
AUFGESTELLT
ING. BÜRO BOHM
EICHENDORFFSTRASSE 5
8700 WÜRZBURG
TEL. 0931 / 750 74