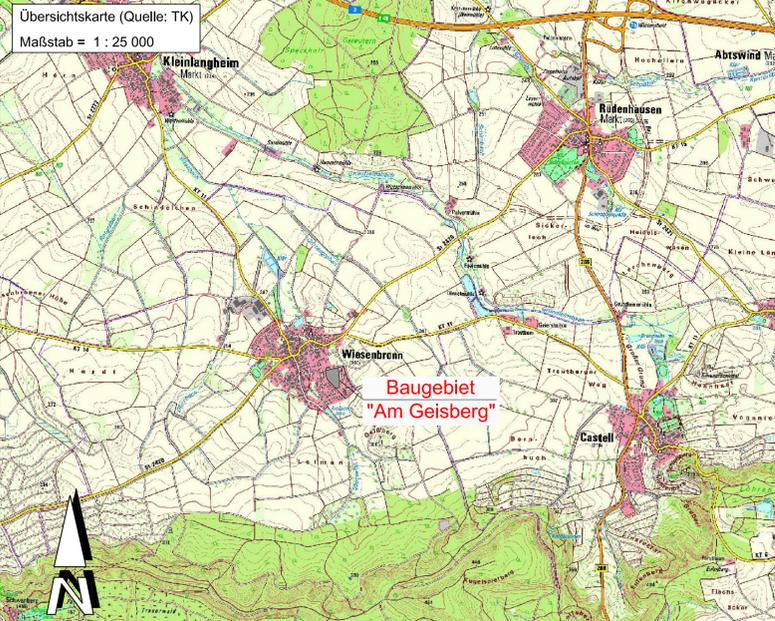


Übersichtslageplan Baugebiet "Am Geisberg" Maßstab = 1 : 2 500



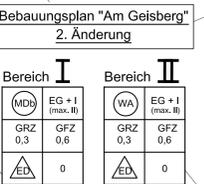
Übersichtskarte (Quelle: TK) Maßstab = 1 : 25 000

ZEICHNERKLÄRUNG

Nutzungserklärungen Art und Maß der baulichen Nutzung

KENNZIFFER DER TEILBEREICHE	ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSS	GRZ	GFZ	ZULASSIGE DACHFORMEN	ZULASSIGE DACHNEIGUNG
I	Mdb	o	EG+I (max.II)	0,3	0,6	SD, WD, KWD, MD, FD, PD, ZD	frei
II	WA	o ₁	EG+I (max.II)	0,3	0,6	SD, WD, KWD, MD, FD, PD, ZD	Bei SD - 28° - 48°

- WA = Allgemeines Wohngebiet
 Mdb = Eingeschränktes Dorfgebiet
 EG = Erdgeschoss
 max.II = max. 2 Vollgeschosse zulässig
 GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl
 o = offene Bauweise
 o₁ = offene Bauweise mit max. 2 abgeschlossenen Wohneinheiten (In Ausnahmefällen können max. 3 Wohneinheiten zugelassen werden)
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach
 KWD = Krüppelwalmdach
 MD = Mansarddach
 FD = Flachdach
 PD = Puttdach
 ZD = Zeltdach
 28° - 48° bei SD = zugelassene Dachneigung bei Satteldach
 = zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser



- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 Mdb = Eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten.
 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 vorgeschlagene neue Grenze
 vorhandene Grenzen, Grenzstein Flurnummer

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Gehwege
 Verkehrsflächen der Anliegerstraßen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Ortsrandeinsgrünung
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgranzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Bäume - Anpflanzungen
 Sträucher - Anpflanzungen
- 7. Sonstige Pflanzzeichen**
 bestehendes Gebäude
 Bemaßung
 Mischwasserkanal

Die Gemeinde Wiesenbronn erläßt als Satzung aufgrund
 - der §§ 9 und 190 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.);
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433);
 - Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN

2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- 1. Geltungsbereich**
 Für das Baugebiet „Am Geisberg - 2. Änderung“ in der Gemeinde Wiesenbronn, Gemarkung Wiesenbronn, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom 09.12.2014, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt für:
 - Bereich I: Eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO - nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten (Mdb);
 - Bereich II: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA).
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 Für die ausgewiesenen Gebiete sind entsprechend der Planzeichnung zulässig:
 - Bereich I: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (EG+I) oder Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG);
 - Bereich II: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (EG+I) oder Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG).
 Die Zahl der Vollgeschosse ist in beiden Bereichen auf zwei Vollgeschosse (max. II) begrenzt.
- 4. Bauweise**
4.1. Höheneinstellung der Gebäude
 Erdgeschossige Bauweise:
 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind bei der erdgeschossigen Bauweise so auszubilden, dass - gemessen an der Außenseite der Außenwand - das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,20 m beträgt.
 Die Firsthöhe wird bei der erdgeschossigen Bauweise auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut 4,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt das höherliegende Straßenniveau in der Mitte des Grundstücks bis Oberkante First.
 Zweigeschossige Bauweise:
 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind bei der zweigeschossigen Bauweise so auszubilden, dass - gemessen an der Außenseite der Außenwand - das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,40 m beträgt.
 Die Firsthöhe wird auf maximal 10,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut 7,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt das höherliegende Straßenniveau in der Mitte des Grundstücks bis Oberkante First.
 Skizze erdgeschossige Bauweise
 Skizze zweigeschossige Bauweise
- 4.2. Gebäudeeinstellung**
 Für die Gebäudeeinstellung wird allgemein festgesetzt, dass die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau die Oberkante der angrenzenden, höherliegenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,50 m - für die Bauparzellen südlich der Planstraße B nicht mehr als 2,00 m - übersteigen darf.
- 4.3. Wandhöhe und Abstandsflächen**
 Als Wandhöhe gilt das gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO zu ermittelnde Maß.
 Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
- 4.4. Gebäudenivellament**
 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländeenivellament (Geländeschnitte) zu erstellen. Dieses ist Bestandteil der Eingabeplanung.
- 4.5. Versickerungsfördernde Maßnahme im Grundstücksbereich**
 Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser muss in einem kombinierten Regenauffangbehälter (min. 7 m³ Inhalt inkl. Retentionsvolumen) aufgefangen und für Garten und ggf. Haus genutzt werden. Der damit verbundene Abfluss ist an den Regenwassersammel (soweit verfügbar oder Mischwassersammler), gegebenenfalls unter Einbau einer Hebeanlage, anzuschließen.
- 4.6. Freilichengestaltung auf privaten Grundstücken**
 Die Belagswahl für die Freiflächen, die Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege, etc. wird mit versickerungsgünstigen Belägen, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o. Ä. festgesetzt.
- 5. Dächer**
5.1. Für die Gestaltung der Dächer wird festgesetzt:
 Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Putt-, Zelt- und Flachdächer sowie höhenversetzte Dächer zulässig. Bei der Gestaltung von Satteldächern ist nur eine Neigung von 28° bis 48° zulässig. Auf Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 Bei Dächern mit gegenüberliegenden höhenversetzten Dachflächen ist eine Dachneigung von 15° bis 30° zugelassen. Die dazwischen befindliche senkrechte Außenwand darf eine Höhe von max. 1,60 m - gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand - betragen.
 Beim Walm- bzw. Krüppelwalmdach muss die Firstlänge mindestens ein Drittel der Dachlänge erreichen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Pflanzbote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.1. Bepflanzung
 Die Lage der Gehölze ist funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Planmaßgrößen:
 Solitärbäume: Höchststämme 2x verpflanzt, STU 8-10
 Obstbäume: Höchststämme 2x verpflanzt, STU 8-10
 Sträucher: 2x 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 mindestens 2,50 m zu Versorgungsanlagen und Leitungen gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
 Pflanzliste für Großbäume auf öffentlichem Grund (siehe zeichnerische Festsetzung)
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Fraxinus excelsior (Eiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
1.2. Private Grünflächen
 Bepflanzung
 Bäume:
 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum oder ein Hochstamm-Obstbaum der nachfolgenden Liste 1.3. zu pflanzen.
 Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwertigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.
 Sträucher:
 Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.
 Heckenpflanzen:
 Als geschützte Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig (siehe Festsetzung 1.3.). Nadelgehölze sind nicht zulässig.
 Hecken und Sträucher auf Privatgrund:
 Die einzelnen Grundstücke sollen möglichst durch Strauch- und Heckenpflanzungen gegliedert werden, jedoch wurde auf eine standortgebundene Pflanzfestsetzung verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Pflanzgebietes nicht zu beeinträchtigen.
- 1.3. Pflanzliste für Bepflanzung auf Privatgrund**
 a) Bäume
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Malus sylvestris (Holzapple)
 Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 Prunus avium (Holzboje)
 Fraxinus excelsior (Eiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus torminalis (Eisbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Ulmus glabra (Bergulme)
 b) Sträucher
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigirfliger Weißdorn)
 Lonicera xylosteum (Eingriffliger Weißdorn)
 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)
- Pflanzliste Obstbäume**
 Apfel, z. B.:
 - Jakob Fischer
 - Schafanase
 - Ledersapfel
 - Bockapfel
 Birnen, z. B.:
 - Alexander Lukas
 - Wasserbirne
 Zwetschen, z. B.:
 - Gute Graue
 - Butterbirne
 - Hauszwetsche
 - Ontaropflaume
 - Burlet
 - Haußlers
 - Froschmaul
 - Schlotterapfel
 - Alkme
 - Jakob Lebel
 - Winternarbur
 - Gewürzliknapfel
 - Bohnapfel
 - Gute Graue
 - Butterbirne
 - Ortensauer
 - Wangerheimer
 - Schneiders alte Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - große schwarze Knorpelkirsche
- 2. Dachgauben**
 Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 35°. Dachaufbauten sind nur als Satteldach- bzw. Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben sind im unteren Bereich (max. 2/3 der Dachhöhe) des Daches anzuplanen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 35% der Gebäudebreite betragen. Die Breite einzelner Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Vorgang bis zur Gaube ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.
 Die nachträgliche Errichtung von Dachgauben oder Dachabschnitten in bestehende Wohngebäude ist der Gemeinde Wiesenbronn mittels Konstruktionszeichnungen anzuzeigen.

- 5.3. Dachabschnitte** sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.4. Dachflächen** der Gebäude und Garagen können in rotem (ziegelrot bzw. naturrot), rot-braunem, schwarzem oder anthrazitfarbenem Farbton gestaltet werden. Andere Farbtöne sind unzulässig.
- 5.5. Die Dachdeckung** ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- 5.6. Photovoltaik-/Solarmodule** auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie sich der Dachform - in der Ebene der Dachdeckung ohne Abtreppungen und Versänpfe - anpassen. Die Anordnung ist zugelassen im Abstand von mindestens 0,50 m zum First, Traufe und den Ortängen.
- 6. Fassaden**
6.1. Für die Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, jedoch keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Gelbe, fremdwirkende Farben sind unzulässig.
6.2. Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.
- 7. Garagen und Stellplätze**
7.1. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu errichten, die unabhängig voneinander zu nutzen sind.
7.2. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht (z. B. Einhaltung von Schutzstreifen) oder im Rahmen dieser Satzung unzulässig sind.
7.3. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
7.4. Vor geschlossenen und offenen Garagen (Carport) ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
- 8. Einfriedungen und Geländeverlauf**
8.1. Die Abgrenzung privater Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen kann hergestellt werden:
 - ohne Einzäunung;
 - mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze);
 - mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune), maximale Höhe 1,40 m;
 - mit Metallzäunen (ausgenommen Maschendrahtzäune), maximale Höhe 1,40 m.
8.2. Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig. Sockelmauern in einer Höhe von maximal 0,30 m über das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen.
8.3. 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.
8.4. Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gemäß Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- 9. Geologische Anforderungen**
 Das Baugebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der Myophorienschichten des mittleren Keupers (Gipskeuper). An der Basis der Myophorienschichten können örtlich Grundrisse vorkommen, die sich als Gipslagen in den Tonsteinen / Tonmergelsteinen darstellen.
 Erdbohrungen mit einer Tiefe von über 5,00 m unter Geländeerbarte sind unzulässig, insbesondere für die Grundwasserentzung jeglicher Art, auch im Zusammenhang mit Erdwärmesonden.

III. Hinweis

- 1. Abwasserbeseitigung**
 Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem (ggf. in Teilbereichen im Mischsystem). Für die Ableitung des Drainagesystems steht in Teilbereichen ein kommunaler Regenwasser- bzw. Drainagesammelsystem zur Verfügung. Das anfallende Drainagesystem darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Es wird auf die einschlägigen technischen Vorschriften hingewiesen.
- 2. Anzeigepflichtig bei Bodendenkmälern**
 Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. Ä. auftreten, sind die Zufahrten an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 9 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 3. Oberflächenwasserabfluss**
 In Hangbereichen befindliche Bauwerköffnungen, die bei einem extremen Starkniederschlagsereignis gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der natürlichen oder geplanten Geländeoberkante (z. B. 0,30 m bis 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 4. Bohrungen für Wärmepumpen**
 Bohrungen für Wärmepumpen der Grundwasserentzung, insbesondere in Verbindung mit Erdwärmesonden, sind gemäß Ziff. 9 der Festsetzungen unzulässig.
- 5. Kontrollschacht**
 In den Kanalausanschluss ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück gemäß Satzung der Gemeinde Wiesenbronn zu erstellen.
- VI. Verfahrensvermerk**
 (A) Der Gemeinderat Wiesenbronn hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2014 örtlich bekannt gegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 (B) Die Gemeinde Wiesenbronn hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 12.01.2015 und dem 13.02.2015 durchgeführt.
 (C) Am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 14.01.2015 beteiligt.
 (D) Die Gemeinde Wiesenbronn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2015 als Satzung beschlossen.
- Wiesenbronn, den
 Doris Paul, 1. Bürgermeisterin
- Wiesenbronn, den
 Gemeinde Wiesenbronn
 Kolboldstraße 1
 97355 Wiesenbronn
 Doris Paul, 1. Bürgermeisterin
- (E) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesenbronn
 Bebauungsplan "Am Geisberg" - 2. Änderung
 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
 Gemarkung Wiesenbronn

Bebauungsplan
 M 1 : 1 000, M 1 : 2 500, M 1 : 25 000

aufgestellt: 09. Dezember 2014
 geändert: 10. März 2015

WEIMANN • INGENIEURE
 Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Bach 1
 97337 Dettelbach
 E-Mail: info@weimann-ingenieure.de

Tel. 09324 / 9819-0
 Fax. 09324 / 9819-100

bearbeitet	Datum	Zeichen
10. Dez 2014	A. Weimann	
12. Dez 2014	F. Stark	
10. März 2015	A. Weimann	

Dipl. Ing. (Univ.) Arno Weimann