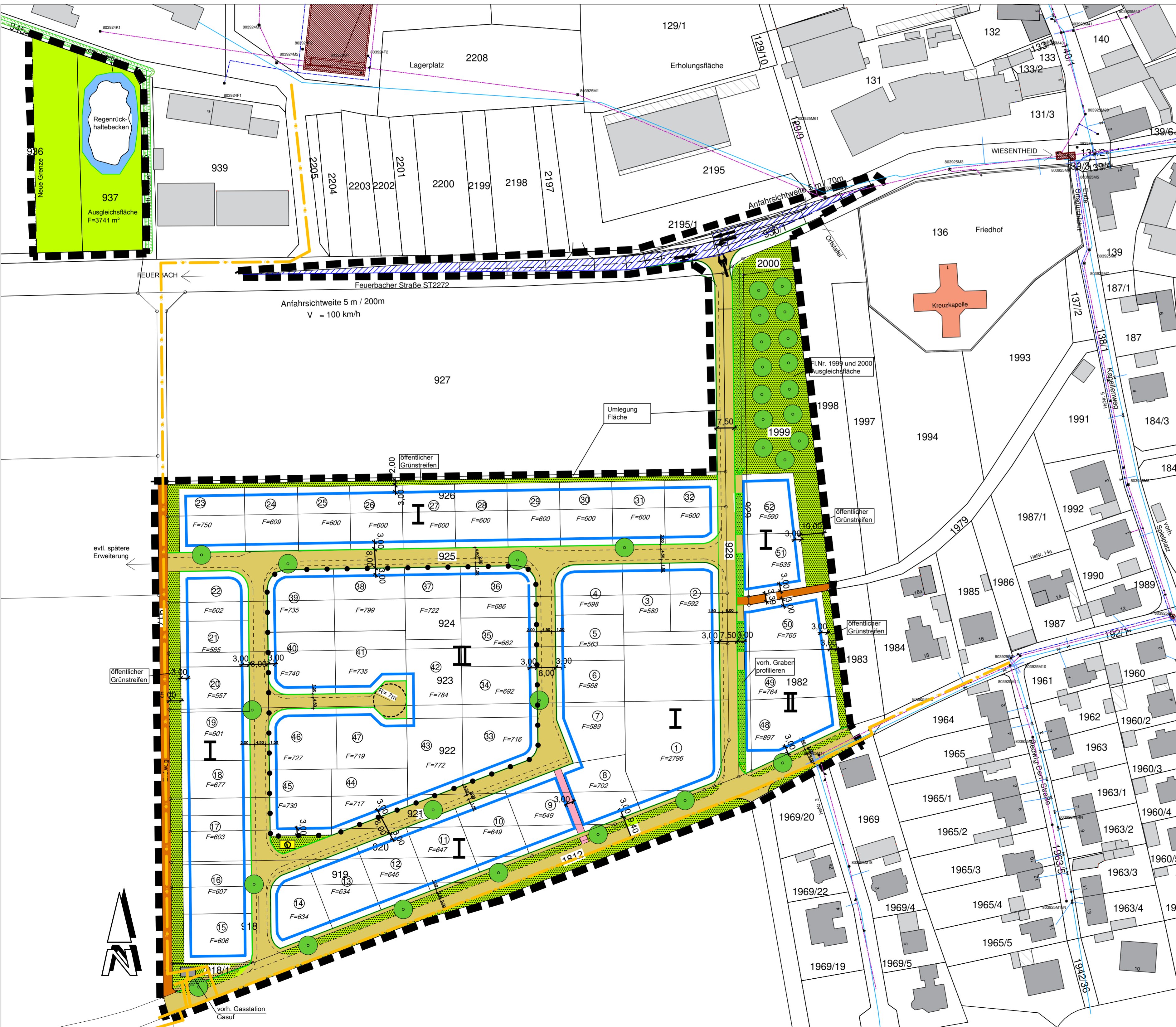
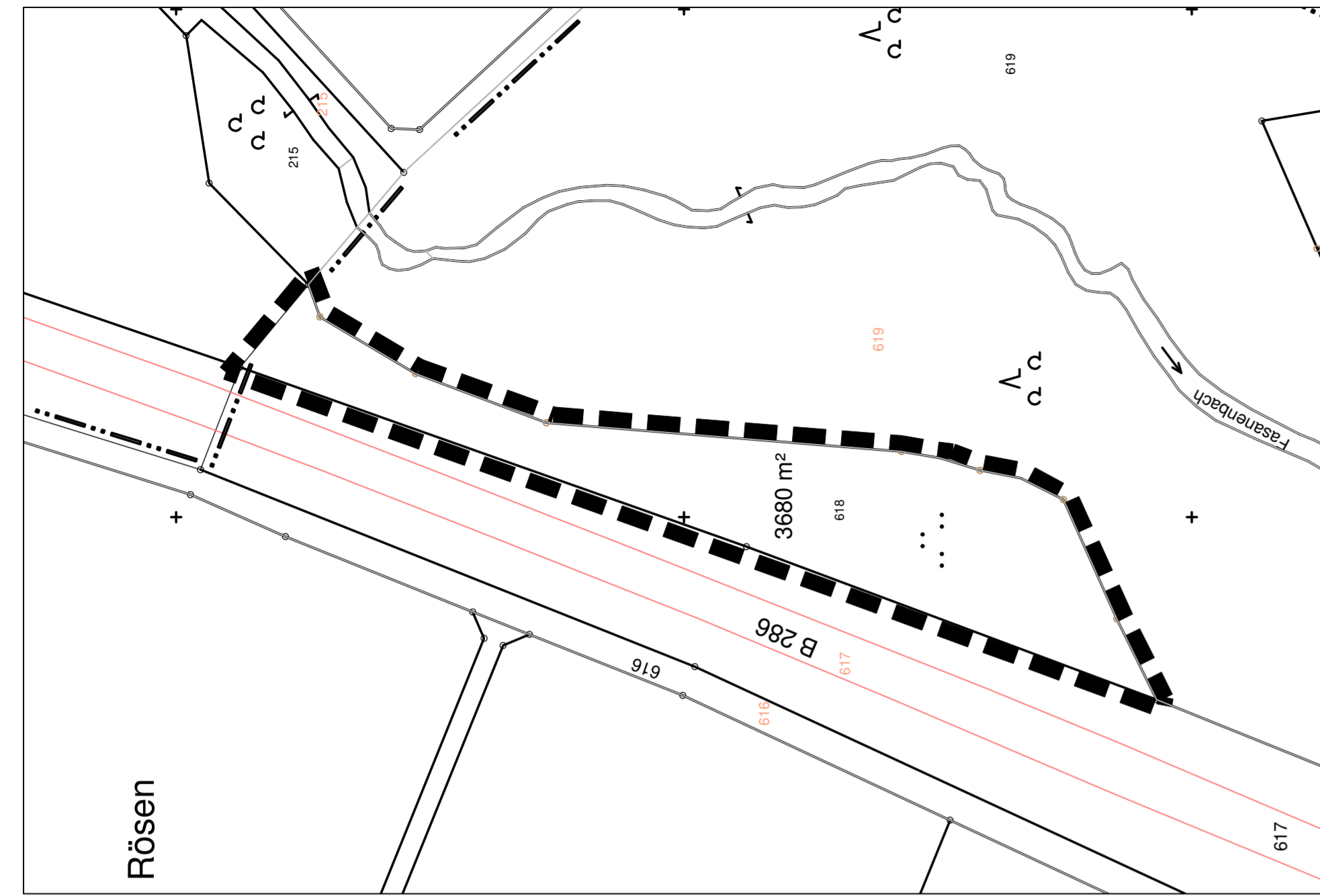


**AUSGLEICHSLÄCHE M1:1000  
GEMARKUNG WIESENTHIED**



**ZEICHENERKLÄRUNG  
Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung**

| Kennziffer der Teilbereiche | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Zahl der Vollgeschosse | GRZ  | GFZ | Zulässige Dachformen    | Zulässige Dachneigungen |
|-----------------------------|---------------------------|----------|------------------------|------|-----|-------------------------|-------------------------|
| I                           | WA                        | O        | E+1 max. II            | 0,35 | 0,7 | SD, WD, KWD, PD, MD, FD | Bei SD 10° - 50°        |
| II                          | WA                        | O        | E+1+D max. II          | 0,40 | 0,8 | SD, WD, KWD, PD, MD, FD | frei                    |

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- I = Teilbereich I
- E = Erdgeschoss
- D = Dachgeschoss
- max. II = max. 2 Vollgeschosse zulässig
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- O = offene Bauweise
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- KWD = Krüppelwalmdach
- PD = Putzdach
- MD = Mansarddach
- FD = Flachdach
- 10° - 50° = zugelassene Dachneigung
- ED = zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 der BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Baugrenze
- vorgeschlagene neue Grenze mit Grundstücksnummerierung
- Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 6 BauGB)
- Anbauverbots-/Anbaubeschränkungzone gemäß Art. 23 BayStWG
- vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen mit Maßzahl
  - neuer öffentlicher Wirtschaftsweg mit Maßzahl
  - Fußweg mit Maßzahl
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
- 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)
  - Bäume - Anpflanzungen
  - Sträucher - Anpflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Besteh. Gebäude
  - Bemaßung
  - Elektrizität - Trafostation
  - Umgränzung für Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Der Markt Wiesentheid 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**

- Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO
- Geltungsbereich  
Für das Baugelände 'SeeFLUR III' im Markt Wiesentheid, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom 21.08.2017, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- Art der baulichen Nutzung  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO“ festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist die Anzahl der Vollgeschosse in beiden Bereichen auf zwei Vollgeschosse (max. II) begrenzt. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt für den:
    - Bereich I: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70;
    - Bereich II: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80.
  - 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+D), jedoch max II Vollgeschosse.

- Bauweise
  - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.
  - Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
    - Bereich I: 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. 1,25 m beträgt. Die Firsthöhe wird bei der erdgeschossigen Bauweise auf maximal 9,30 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut 5,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt das höherliegende Straßenniveau in der Mitte des Grundstücks bis Oberkante First.
    - Bereich II: 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. 0,50 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.
- Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind einheitlich zu gestalten. Sie müssen eine zueinander angepasste bzw. gleiche Dachneigung haben. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung der Gebäude und zur Anlage einer Terrasse notwendig ist.
- Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind die erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Bauflächen zu dulden.
- Die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Brauchwasserernutzung innerhalb sowie außerhalb der Gebäude ist anzeigepflichtig. Hiervon ausgenommen ist die Nutzung für die reine Gartenbewässerung.

- Dächer
  - Für die Gestaltung der Dächer wird festgesetzt für den:
    - Bereich I: Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer sowie höhenversetzte Dächer zulässig. Bei der Gestaltung von Satteldächern ist nur eine Neigung von 10° bis 50° zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
    - Bereich II: Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer sowie höhenversetzte Dächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - Bei Dächern mit gegeneinander höhenversetzten Dachflächen ist eine Dachneigung von 10° bis 30° zugelassen. Die dazwischen befindliche senkrechte Außenwand darf eine Höhe von max. 1,60 m - gemessen jeweils von der Oberkante Dachhaut bis zur höheren Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand - betragen.
  - Dachaufbauten sind nur auf Dächer über 35° Neigung als Satteldach- bzw. Schlepplaggen zulässig. Die Dachgauben sind im unteren Bereich (max. 2/3 der Dachhöhe) des Daches anzuordnen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 50% der Gebäudelänge betragen. Die Breite einzelner Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Organg bis zur Gaube ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
  - Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten; Zwerchgiebel sind zugelassen.
  - Dachflächen der Gebäude und Garagen können in rot (ziegelrot bzw. naturrot), rotbraunem, schwarzem oder anthrazitfarbenem Farbton gestaltet werden. Andere Farböne sind unzulässig.
  - Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder mit nicht glänzender Blecheindeckung auszuführen.
  - Photovoltaik-/Solarmodule auf Dachflächen sind zulässig, sie sind jedoch nur liegend zulässig, keine Aufständerung erlaubt.
  - Fassaden
    - Für die Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, jedoch keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.
    - Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.
  - Garagen und Stellplätze
    - Es wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Wiesentheid verwiesen. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu errichten, die unabhängig voneinander zu nutzen sind.
    - Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht (z. B. Einhaltung von Schutzstreifen) oder im Rahmen dieser Satzung unzulässig sind.
    - Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
    - Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
    - Kellergaragen sind nicht zugelassen.
    - Die im Bereich der öffentlichen Mehrzweck- und Parkstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.
  - Einfriedigungen
    - 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.
    - Massive Einfriedigungen (Mauern) sind nicht zulässig. Sockelmauern in einer Höhe von maximal 0,30 m über das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen.
  - Immissionsschutz
    - Landwirtschaftliche Immissionen
      - Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
      - Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "ländlich Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar. Eine zeitweise Lärmbeeinträchtigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreiderede) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

- Grünordnerische Festsetzungen
  - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - Für die Pflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeinzäunung) werden Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Nr. 2 der Begründung festgesetzt. Mindestpflanzgrößen für Laubbäume: Stammumfang mind. 16 cm bei 18 cm. Die Fläche ist mit Rasensaatgutmischung (RSM) 8.1 anzuzäunen und als extensiv genutzte Wiesentfläche zu gestalten.
    - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - Pro Baugrundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkröniger Laubbau oder ein Obsthochstamm gemäß Pflanzliste unter Nr. 4 der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind nicht bindend.
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
    - Externe Ausgleichsfläche (Zuordnungsfestsetzung)
      - Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl. Nr. 618 (Gemarkung Wiesentheid) außerhalb des Geltungsbereichs sowie Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme beträgt 3.680 m².
    - Vor Baubeginn sind artenschutzrechtliche Verbotbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Dazu ist der UNB vor Baubeginn ein fachkundiges Gutachten vorzulegen. Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

- Hinweise
  - Abwasserbeseitigung
    - Die Entwässerung des geplanten Baugeländes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Es wird auf die einschlägigen technischen Vorschriften hingewiesen. Niederschlagswasser aus Dachflächen kann auch versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.
    - Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Größe der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden, mit einem Überlaufanschluß an die Regenwasserhausanschlüsse. Eine Befreiung vom Benutzungszwang gemäß der Wasserabgabensatzung des Marktes Wiesentheid in der derzeit gültigen Fassung ist zu beantragen, soweit eine darüber hinausgehende Nutzung als Brauchwasser beabsichtigt ist. In allen anderen Fällen besteht Anzeigepflicht, insbesondere auch für die Errichtung von Regenwasserzisternen.
  - Bodendenkmäler
    - Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
  - Baugesuche
    - Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschritten zu versehen.

**Verfahrensvermerke**  
 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiesentheid hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "SeeFLUR III" für die Flurstücke 918-926 und 928 - sowie Teilfläche der Fl.Nr. 917, 929 und 1812 gefasst. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.08.2017 hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 11.05.2018 stattgefunden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.08.2017 hat in der Zeit vom 10.04.2018 bis 11.05.2018 stattgefunden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.08.2017 mit Änderung vom 01.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgestellt.  
 Die Marktgemeinde Wiesentheid hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.10.2018 in der Fassung vom 21.08.2017 mit Änderung vom 01.10.2018 als Satzung beschlossen.

Wiesentheid, den \_\_\_\_\_ Dr. Knaier 1. Bürgermeister  
 Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt.  
 Ausgefertigt:  
 Wiesentheid, den \_\_\_\_\_ Dr. Knaier 1. Bürgermeister  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "SeeFLUR III" in Kraft getreten.

**MARKT WIESENTHIED  
LANDKREIS KITZINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"SEEFLUR III"**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Maßstab : 1 : 1000  
 Stand: 21.08.2017 erg. 01.10.2018

|                 |      |            |              |
|-----------------|------|------------|--------------|
| Einarbeiten TÖB | 1    | 01.10.2018 | RK, RL       |
| Änderung        | Nr.: | Datum :    | Bearbeiter : |

**PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :**

HOCHBAU  
STATIK  
TIEFBAU

ING.-BÜRO BRÄNDLEIN  
INH. RUDY LAUTSCH  
DPL-ING. 016

KOLDFINGSTR. 12  
97833 WIESENTHIED  
TELEFON (09383) 9989  
TELEFAX (09383) 9997