





GEMEINDE
WIESEN
LANDKREIS
ASCHAFFENBURG

FESTSETZUNGEN:

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauNVO § 4, Abs. 1 - 3.

BAUWEISE: für das ausgewiesene Bauland wird offene Bauweise festgesetzt.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: die Mindestgröße der Baugrundstücke soll für Einzelhäuser mindestens 700 m², für Doppelhäuser je 500 m² betragen.

HOHE DER EINFRIEDIGUNG: die Höhe der Einfriedigung entlang den öffentlichen Strassen und Wege wird auf 1,00 m, gemessen von Oberkante Gehweg, festgesetzt. Vorgesehen sind Einfriedigungen aus naturfarbenen Latten (Jägerzaun o.ä.). Die seitliche Einfriedigung benachbarter Grundstücke wird auf maximal 1,00 m über O.K. Gelände festgesetzt. Vorgesehen sind Maschinendraht, zäune mit Rohrpfeilen. Gegen die freie Landschaft hin sind diese Einzäunungen mit heimischen Hölzern zu hinterpflanzen.

ALLGEMEINES WOHNGEbiet gem. § 4 BauNVO

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Hausgärten, Rasen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

KINDERSPIELPLATZ

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 17 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

I	II
0,4	0,4
0,5	0,8

FRILEITUNG 20 KV ÜNU
mit Schutzstreifen

TRAFOSTATION vorhanden

TRAFOSTATION geplant

WEITERE FESTSETZUNGEN:

- Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.
- Die im Zuge des Strassenausbaues notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung entsprechend der Tiefbauplanung des zust. Ing. Büros auf den Privatgrundstücken angelegt.
- Zur freien Landschaft hin sind die vorgesehenen Maschinendrahtzäune um 2,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der verbleibende Geländestreifen ist mit heimischen Hölzern zu bepflanzen.
- Die Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels ergab folgende Werte: Untertags 52 dB (A), Nachts 46 dB(A). Gemäß Planungsrichtpge sind folgende Werte zulässig.
WA Untertags 55 dB(A), Nachts 40 dB(A). Um die zul. Werte zu erreichen, sind Schallschutzfenster vorzusehen.
- Die O.K. Kellerdecke darf max. 0,30 m liegen und zwar
a) für talwärts der Straße liegende Gebäude über O.K. Straße, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudlänge
b) für bergwärts der Straße liegende Gebäude über O.K. bergwärts vorhandenem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudwand.
- Die unter Pkt. 3 der weiteren Festsetzungen angesprochene Bepflanzung ist auf Grundlage nachfolgender Gehölzliste durchzuführen:
Esche, Weißbuche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Eberesche, Hartriegel, Cornakirsche, Gemeiner Liguster, Waldhasel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Weiden, Eibe.

VERBINDLICHER BAULEITPLAN M. 1:1000
ORTSGEDIE: "AM BERG" 1. ÄNDERUNG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE:

BAUGRENZE:
Abstand der Baugrenze von der Strassenbegrenzungslinie in Meter

BAULINIE:
Abstand der Baulinie von der Strassenbegrenzungslinie in Meter

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE:
zur Zeit der Planaufstellung vorhanden

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE:
zur Zeit der Planaufstellung geplant
Breite in Meter

STRASSE: Einbahnstrasse

KFZ-PARKPLÄTZE:
Bei Längsaufstellung Mindesttiefe 3,0 m
Bei Senkrechtaufstellung Mindesttiefe 5,50 m

FUSSWEGE:

FLURWEG:

SICHTDREIECKE:
die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe über O.K. Strasse freizuhalten.

MIT GEH-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (Kanalleitung)

NEBENANLAGEN:

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Garagen zu errichten. Dachneigung 0°-5°. Talwärts auch Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend. Außenwände in gedeckten Tönen oder Holz.

EINGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE:
Hangtypen (Satteldach)
(Höchstgrenze) Dachneigung 27°-35°.

EINGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE:
Hangtypen (Satteldach)
Wohnhaus und Garage ein Gebäudekörper
gleiche Firsthöhe und Traufhöhe
(Höchstgrenze) Dachneigung 27°-35°.

EINGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE:
Hangtypen (Walmdach)
Wohnhaus und Garage ein Gebäudekörper
gleiche Firsthöhe und Traufhöhe
(Höchstgrenze)

ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE:
(Satteldach)
(Höchstgrenze)

GARAGEN:

HINWEISE:

GRUNDSTÜCKSGRENZEN:
zur Zeit der Planaufstellung vorhanden

GRUNDSTÜCKSGRENZEN: geplant
Festlegung im Zuge eines Umlegungsverfahrens

HOHENLINIEN:

GRENZSTEINE:

BACHLAUF:

ABWASSERKANAL: geplant
die Festlegung des Abwasserkanals sowie der Strassenhöhe erfolgt in einem gesonderten Plan des zuständigen Ing. Büros

FLURNUMMERN:

STAATSTRASSE 2305

STAATSTRASSE 2905

VORHANDENE NEBENGEBAUDE

VORHANDENE WOHNGEBAUDE

FERNMELDEKABEL

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. W. Schäffner
Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 8.3.1982

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 26.7.1982 bis 26.8.1982 öffentlich ausgelegen.

Wiesen, 27.08.82

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 8.3.1982 gem. § 10 BBauG am 16.09.82 als Satzung beschlossen.

Wiesen, 16.09.82

Genehmigungsvermerk
Mit ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vig. vom 12.11.82 Nr. 11/171-610-162-Gm.-He. genehmigt.
Aschaffenburg, den 12.11.1982
Landratsamt Aschaffenburg
I. Neugebauer

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am 19.11.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 19.11.1982 rechtsverbindlich geworden.

Wiesen, 20.11.1982

