



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 Gartenhausgrundstücke 150 m² betragen.

HÖHE DER EINFRIEDIGUNG IM WOHNBEBIET: Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird auf 1,0 m, gemessen von Oberkante Gehweg, festgesetzt. Vorgesehen sind Einfriedigungen aus naturfarbenen Latten (Jägerzaun o.ä.). Die seitliche Einfriedigung benachbarter Grundstücke wird auf max. 1,0 m über O.K. Gelände festgesetzt. Vorgesehen sind Maschendrahtzäune mit Rohrpfosten. Gegen die freie Landschaft hin sind diese Einzäunungen mit heimischen Hölzern zu hinterpflanzen.

HÖHE DER EINFRIEDIGUNG IN DEN KLEINGÄRTEN: an den Rändern der Kleingärten bis 1,30 m Höhe als Maschendrahtzaun oder senkrechter Lattenzaun. Zwischen den Gärten sind Einfriedigungen nicht zulässig.

ALLGEMEINES WOHNBEBIET gem. § 4 BauNVO

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, Hausgärten, Rasen, Kleingärten

KLEINGÄRTEN

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

FREILEITUNG 20 KV ÜWU

mit Schutzstreifen

TRAFOSTATION

WEITERE FESTSETZUNGEN:

- Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.
- Die im Zuge des Strassenausbaus 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 Maschendrahtzäune 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. NA 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
 - für talseits der Straße liegende Gebäude über O.K. Straße, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudelänge
 - für bergseits der Straße liegende Gebäude über O.K. bergseits vorhandenem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.
- Die unter Pkt. 3 der weiteren Festsetzungen und Punkt 7 Gerätehäuschen in den Kleingärten angesprochene Bepflanzung ist auf Grundlage nachfolgender Gehölzliste durchzuführen:
 - Bäume
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sobrus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Obstbäume.
 - Sträucher
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

GEMEINDE
WIESEN
LANDKREIS
ASCHAFFENBURG



VERBINDLICHER DAULEITPLAN M. 1:1000
ORTSGEBIET: "AM BERG" 2. 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:

FLURWEGE:

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)

Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen

Vorhandene Gehölze

ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE I+S: Hangtypen, 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 27°-35°.

ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE I+S: Hangtypen, 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Satteldach, Dachn. 27°-35°. Wohnhaus und Garage ein Gebäudekörper gleiche First- und Wandhöhe.

ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE: (Satteldach) (Höchstgrenze)

GARAGEN:

- GERÄTEHÄUSCHEN IN DEN KLEINGÄRTEN
- Eingeschossige Gerätehäuschen in Holzbauweise ohne Aufenthaltsraum, Abort und Feuerungsanlage. Überbaute Fläche höchstens 8 m² einschließlich überdachter Terrasse, auf nicht mehr als 0,3 m sichtbarem Einzelfundament. Satteldach, 15-20°, Dachüberstand max. 0,3 m, Wandhöhe 2,20 m über Gelände. Die Versorgung der Häuschen mit Wasser und Strom ist unzulässig.
 - ÄUSSERE GESTALTUNG Holzlasur, nur in gedeckten Brauntönen zulässig. Die Dacheindeckung soll rot-braun sein.
 - STELLPLÄTZE Auf den Gartengrundstücken nicht erlaubt.
 - ABSTANDSREGELUNG Grenzabstand 3,0 m. Grenzbebauung mit Zustimmung des Nachbarn. Brandwand erforderlich.
 - BAUBEGINN Der Baubeginn für ein Gerätehäuschen ist bei der Gemeinde unter Vorlage einer Planskizze anzuzeigen.
 - BAUBESTAND Bei Abweichungen und Überschreitungen der baulichen Nutzung entscheidet die Genehmigungsbehörde über Ausnahmen.
 - GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG Die Gerätehäuschen sind mit standortgerechten Gehölzen oder Obstbäumen einzugrünen. Nadelgehölze sind nicht erlaubt.
 - Nebenanlagen wie Schwimmbecken, Schuppen, Kleintierstall, Aborthäuschen, Laube, Gasbehälter und Antennen nicht zulässig.
- NEBENANLAGEN IM WOHNBEBIET Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Garagen zu errichten. Dachneigung 0°-5°. Talseits auch Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend. Außenwände in gedeckten Tönen oder Holz.
- AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.

HINWEISE:

GRUNDSTÜCKSGRENZEN: zur Zeit der Planaufstellung vorhanden

GRUNDSTÜCKSGRENZEN: geplant Festlegung im Zuge eines Umlegungsverfahrens

HÖHENLINIEN:

GRENZSTEINE:

BACHLAUF:

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

FLURNUMMERN: Z.B. 2345

STAATSTRASSE 2305

STAATSTRASSE 2905

VORHANDENE NEBENGEBAUDE

VORHANDENE WOHNGEBAUDE

FERNMELDEKABEL

<p>Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. W. Schaffner Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg Telefon 06021/44101</p> <p>Aschaffenburg, 25.5.1988 / 30.11.1988</p>	<p>Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 21.04.89 Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.1987 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 21.04.89 Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.1988 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.1988 bis 11.01.1989 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Wiesen, 21.04.89 Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.01.1989 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.11.1988 als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 21.04.89 Bürgermeister</p>	<p>Genehmigungsvermerk: Az.: III/11-610-Nr. 168-Gn-He. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Aschaffenburg, den 27.04.89 LANDRATSAMT</p> <p>Wiesen, 12. Mai 1989 Bürgermeister</p>