

**GEMEINDE WIESEN**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"AM BERG", 6. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

**BEGRÜNDUNG**

A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Art und Umfang der Änderung	3

**VERFAHREN**

I. Änderungsbeschluß	6
II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
III. Öffentliche Auslegung	6
IV. Satzungsbeschluß	6

## BEGRÜNDUNG

### A. Anlaß

- a. Anpassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1974 an neuere Entwicklungen. Dazu gehören die stärkere Nutzung des Daches als Wohnraum, aber auch die Beschränkung der Wohnungsanzahl je Gebäude und Grundstück, um die Übernutzung zu vermeiden.
- b. durch die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an bekannte Wünsche der Bürger soll die Möglichkeit der Freistellung von der Baugenehmigung nach Artikel 70 der Bayerischen Bauordnung in stärkerem Masse eröffnet werden.

### B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Bebauungsplan mit den Änderungen 1-5.
2. Der Beschluß des Gemeinderates zur Änderung des Bebauungsplanes.

### C. Art und Umfang der Änderung

1. Dachneigung      neu      35° - 40°  
                              bisher 27° - 35°
2. Dachaufbauten    neu
  - a. Dachgauben  
Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
    1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
    2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 40 % der Trauflänge
    3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m
  - b. Quergiebel/Zwerchgiebel  
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
    1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude
    2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen
    3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen
    4. Wandhöhe darf 1,0 m über der Wandhöhe des Hauptgebäudes liegen.

Dachaufbauten bisher - nicht zugelassen

### 3. Garagen

- a. Dächer
- |          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| neu -    | Satteldach, Neigung wie Wohnhaus |
| bisher - | Flachdach 0°-5°                  |

#### b. Garagen für die talseitigen Bauzeilen

- |          |   |
|----------|---|
| neu -    | Wohnhaus und Garage ein Gebäudekörper, keine Grenzgaragen (gleiche First- und Wandhöhe entfällt). |
| bisher - | Wohnhaus und Garage ein Gebäudekörper, gleiche First- und Wandhöhe.                               |

### 4. Regelbautiefe - (maximale Gebäudebreite)

Der Abstand zwischen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze beträgt zwischen 15,0 m und 18,0 m.

Um unförmige, schlecht proportionierte Baukörper zu vermeiden, wird eine maximale Breite des Baukörpers als Regelbautiefe festgesetzt.

- neu - Die Regelbautiefe beträgt maximal 13,0 m, ein Seitenverhältnis von 4:5 ist einzuhalten. Quergiebel werden auf das Seitenverhältnis nicht angerechnet.

bisher - keine Festsetzung

### 5. Wandhöhen bei der Bauform I + S

- |          |  |
|----------|--|
| neu -    | Wandhöhe talseits bis 6,50 m                                 |
|          | Wandhöhe bergseits bis 3,50 m                                |
| bisher - | Wandhöhe talseits $2 \times 2,75 \text{ m} = 5,50 \text{ m}$ |
|          | Wandhöhe bergseits 3,00 m                                    |

Die Geschosshöhe von 2,75 m reicht unter Berücksichtigung der stärkeren Wärmedämmung nach der Wärmeschutzverordnung nicht aus. Es kommt hinzu, daß die Wandhöhe bis Oberkante Dachdeckung gerechnet wird.

**6. Wohnungsanzahl je Grundstück und Grundstücksfläche  
je Wohneinheit.**

neu - pro Wohnungseinheit mindestens 175 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche, maximal 4 Wohnungen  
je Grundstück

bisher - keine Festsetzung.

## VERFAHREN

### I. Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 09.01.95 und 06.02.95 die Änderung beschlossen.

### II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

1. Überlandwerk Ufr. Schreiben v. 02.02.95  
Keine Einwendungen.

2. Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt Schreiben v. 26.01.95  
Mit der Planung besteht Einverständnis.

### III. Öffentliche Auslegung

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Überlandwerk Ufr. teilt im Schreiben vom 22.02.95 mit, daß nach Einsichtnahme in den ausgelegten Planentwurf keine Einwendungen gegen die Festsetzungen des Bauleitplanes vorgebracht werden.

Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### IV. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Wiesen hat in seiner Sitzung am 03.04.95 die 6. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.01.95 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 16.01.95  
ergänzt, 28.06.95

Anerkannt:

Wiesen, 13.07.95