



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
Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, maximal 4 Wohnungen je Grundstück.
Bei Einzelhäusern mindestens 700 m².
Bei Gartenhausgrundstücken mindestens 150 m².

HÖHE DER EINFRIEDIGUNG IM WOHNGEBIET: 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 IM 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 WOHNGBIET gem. § 4 BauNVO

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, Hausgärten, Rasen, Kleingärten

KLEINGÄRTEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

ZUÄSSIGES 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

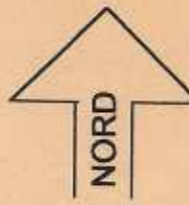
mit Schutzstreifen

TRAFOSTATION

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.
- Die im Zuge des Strassenausbauens notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigungen entsprechend der Tiefbauplanung des 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 52dB (A), nachts 46 dB (A). Gemäß Planungsrichtpegel sind folgende Werte zulässig. WA untertags 55 dB (A), nachts 40 dB (A), um die zulässigen 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 Pkt. 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 (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), 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



M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
AM BERG 6. 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.

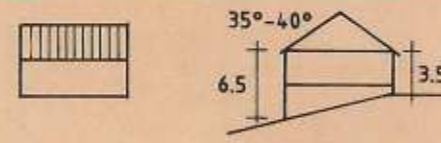
MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(Kanalleitung)

ANPFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN

VORHANDENE GEHÖLZE

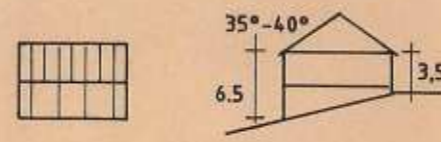
ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE I+S:

Hangtypen. 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 35°- 40°.



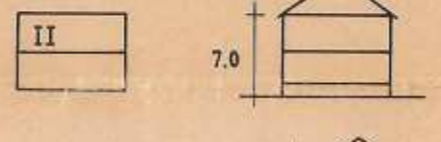
ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE I+S:

Hangtypen. 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 35°- 40°. Wohnhaus u. Garage ein Gebäudekörper, keine Grenzgaragen.



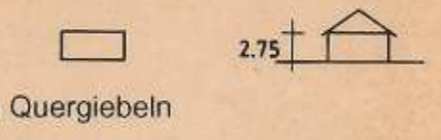
ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE II:

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 35°- 40°.



GARAGEN BERGSEITS:

Satteldach, Dachneigung wie Wohnhaus.



DACHGAUBEN Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
- Gaubenlänge insgesamt höchstens 40% der Traufhöhe.
- Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.

QUERGIEBEL / ZWERCHGIEBEL sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
- Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
- Wandhöhe darf 1,0 m über der Wandhöhe des Hauptgebäudes liegen.

REGELBAUTIEFE

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

GERÄTEHÄUSCHEN IN DEN KLEINGÄRTEN

- Eingeschossige Gerätehäuschen in Holzbauweise ohne Aufenthaltsraum, Abort und Feuerungsanlage. Überbaute Fläche höchstens 8 m² einschließlich 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 WOHNGBIET

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.

AUFÜLLUNGEN 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:

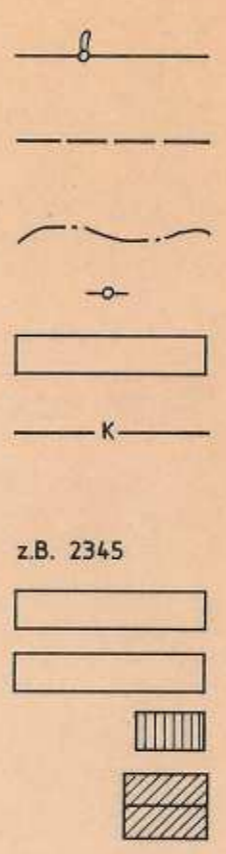
STAATSTASSE 2305

STAATSTASSE 2905

VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

FERNMELDEKABEL



<p>Ausgearbeitet:</p> <p>Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/44101 Fax 06021/450323</p> <p>Aschaffenburg, 16.01.1995</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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 13.07.95 Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 09.01.1995 und 06.02.1995 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 13.07.95 Bürgermeister</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.1995 wurde in der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.1995 bis einschließlich 13.03.1995 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Wiesen, 13.07.95 Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.04.1995 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.01.1995 als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesen, 13.07.95 Bürgermeister</p>	<p>Anzeige Genehmigungsvermerk: AZ: 50.1-610-Nr. 162 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Aschaffenburg, den 09.08.95 LANDRATSAMT I. v. ...</p> <p>Wiesen, 13.07.95 Bürgermeister</p>
<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 17.08.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.</p> <p>Wiesen, 13.08.1995 Bürgermeister</p>	