

**GEMEINDE WIESEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN  
**AM BERG 7. ÄNDERUNG**  
DACHFORMEN

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

**BEGRÜNDUNG**

Ausgearbeitet:

Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 20.11.2013

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	3
D. Ziele der Änderungsplanung	4
E. Art und Umfang der Änderung	4

## **VERFAHREN**

I. Der Gemeinderat beschließt am 11.11.2013 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.	5
II. Der Gemeinderat billigt am 02.12.2013 den Änderungsplan i.d.F. vom 20.11.2013. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.	5
III. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014.	5
IV. Der Gemeinderat berät und beschließt am 03.02.2014 über die Stellungnahme des Landratsamtes/Bauaufsichtsbehörde. Satzungsbeschluss	5

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 11.11.2013
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 02.12.2013
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 03.02.2014

## **BEGRÜNDUNG**

### **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Anlass der Änderung**

Für dieses Baugebiet gilt der Bebauungsplan „Am Berg“, 6. Änderung.

Gemäß diesem Bebauungsplan ist in diesem Baugebiet nur die Dachform „Satteldach“ zugelassen.

Andere Dachformen wie das höhenversetzte Pultdach, das Walmdach oder das Flachdach sind nicht zulässig.

In der Vergangenheit sind schon einige Bauwillige „abgesprungen“, weil die Umsetzung ihrer Bauabsichten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes scheiterte.

Die Vorgabe der Bauweise mit Satteldach ermöglicht häufig nicht die gewünschte Ausgestaltung eines Wohnhauses.

Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahl und der vielen unbebauten Grundstücke im Baugebiet sucht die Gemeinde nach Möglichkeiten, Bauinteressenten in Wiesen zu halten oder heranzuziehen. Die architektonische Gestaltung der Wohnhäuser nach den Vorstellungen der Bauherren ist sicherlich ein Kriterium bei der Wahl des Bauplatzes. Ein Anreiz ist die Zulässigkeit von weiteren Dachformen zur Umsetzung zeitgemäßer Bauten.

Zunächst werden im vereinfachten Verfahren nur die Dachformen erweitert, um zeitnah Bauanträge mit Abweichungen der Dachform zur Genehmigung zu bringen.

Zu prüfen ist dann die Neubearbeitung des gesamten Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat beschließt am 11.11.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### **B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

1. Der seit dem 17.01.1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Berg“ mit den Änderungen 1 bis 6. Die 6. Änderung ist am 18.08.1995 in Kraft getreten.
2. Der Beschluss des Gemeinderates am 11.11.2013 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes.

### **C. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

#### **1. Lage**

Das Baugebiet liegt am östlichen Bebauungsrand der Gemeinde Wiesen, östlich der Hauptstraße/Staatsstraße 2905.

Es grenzt im Westen an Wohnbebauung an und im Osten und Südosten an Flächen für die Landwirtschaft.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Berg“.

Die Gebietsgröße beträgt 10,87 ha.

3. Beschaffenheit

Der Änderungsbereich ist ein Südwesthang mit bis zu 13 % Neigung.

Höhenlage von 400 m über NN bis 425 m über NN.

Das Baugebiet ist erschlossen und weist noch eine sehr große Anzahl unbebauter Grundstücke auf.

#### **D. ZIELE DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Mit der Erweiterung der Festsetzungen für die Dachformen der Gebäude im Baugebiet „Am Berg“ sollen Voraussetzungen geschaffen werden, zeitgemäße Architektur und individuellere Lösungen umzusetzen.

An den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes ist auch die Veränderung in der Gestaltung der Wohnhäuser abzulesen. Die Dachneigungen wurden erhöht von 27° bis 33° auf bis zu 40°, die Dachaufbauten und Quergiebel zugelassen. Die ursprünglich in einem Teilbereich zulässigen Flachdächer wurden aufgegeben.

Heute sind die Wohngebäude sehr häufig keine Bauten mit Giebeloptik und Vorbauten und Quergiebeln in der Fassade und Dachaufbauten, sondern reduzierte, kompakte Baukörper. Das Flachdach betont diese kubischen Ausformungen.

Die Dachgestaltung ist ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement. Dem Hanggelände folgend ist das Flachdach nur als Staffelgeschoss mit Rücksprung an drei Seiten zulässig, der für die Talseite zwingend festgesetzt ist. Durch die Rücksprünge wird die entstehende Wandhöhe für den Betrachter optisch gemindert.

Das Zurücksetzen bewirkt eine ausgewogene Wandflächenaufteilung am Hang.

#### **E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG**

Für den gesamten Geltungsbereich werden zusätzlich die Dachformen „Walmdach, höhenversetztes Pultdach und Flachdach für ein Staffelgeschoss“ zugelassen. Die Dachneigung ist mit 35° - 40° festgesetzt. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

Die Wandhöhen sind talseits bis auf 6,50 m und bergseits bis auf 3,50 m - entsprechend der 6. Änderung – begrenzt.

Das Staffelgeschoss darf die Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten. An drei Gebäudeseiten ist ein Rücksprung von mindestens 2,00 m umzusetzen, für die Talseite ist der Versatz zwingend festgesetzt.

Dachaufbauten sind für die Bauform „Staffelgeschoss“ nicht zulässig.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

## VERFAHREN

- I. 11.11.2013  
Der Gemeinderat beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplanes.  
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 02.12.2013  
Der Gemeinderat billigt den Planentwurf in der Fassung vom 20.11.2013.  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 2 der Begründung.
- III. 16.12.2013 bis 17.01.2014  
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.
- IV. 03.02.2014  
Der Gemeinderat berät und beschließt über die Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin und fasst den Satzungsbeschluss.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 3 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 20.11.2013  
ergänzt, 04.12.2013  
ergänzt, 06.02.2014

Wiesen,

# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 11.11.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 4**

### **Bebauungsplan "Am Berg" - 7. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Ein Grundstückseigentümer möchte auf seinen beiden Baugrundstücken im Sommerweg ein Einfamilienwohnhaus mit Flachdach errichten. Der Planer des Grundstückseigentümers hat bei der Verwaltung einen entsprechenden Planentwurf über den Wohnhausneubau vorgestellt.

Für dieses Baugebiet gilt der Bebauungsplan „Am Berg 6. Änderung“ in der Fassung vom 18.08.1995. Gemäß diesem Bebauungsplan ist in diesem Baugebiet nur die Dachform „Satteldach“ zugelassen.

Bei der Verwaltung als auch bei einer Vorsprache im Landratsamt Aschaffenburg bei Frau Freytag wurde das geplante Bauvorhaben wegen dem Flachdach als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Aufgrund dieser Aussage hat sich der Grundstückseigentümer anderweitig umgesehen und hat nun die Möglichkeit seinen geplanten Wohnhausneubau mit Flachdach in der Nachbargemeinde Frammersbach umzusetzen.

Auf Nachfrage von Bürgermeister Gerhard Büdel bei der Gemeinde Frammersbach wurde ihm mitgeteilt, dass in einem Baugebiet mit Bebauungsplan auch Flachdächer über eine Befreiung nach § 31 BauGB zugelassen und auch vom Landratsamt Main-Spessart genehmigt werden. Dort sind allerdings im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Berg“ (nur Satteldach) auch andere Dachformen wie Pult-, Walm- und Satteldach zugelassen.

Der letzte Wohnhausneubau in Wiesen liegt mindestens 3 Jahre zurück. Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahl und der ca. 70 unbebauten Baugrundstücke ist Bürgermeister Gerhard Büdel der Auffassung, dass man jeden unterstützen sollte der in Wiesen bauen will. Weiterhin kann es nicht sein, dass ein Wohnhausneubau mit Flachdach im Nachbarort umsetzbar ist und in Wiesen nicht.

Bürgermeister Gerhard Büdel schlägt daher vor, den Bebauungsplan „Am Berg 6. Änderung“ in der Fassung vom 18.08.1995 in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dahingehend zu ändern, dass auch die Errichtung von Flachdächern möglich ist.

Der Bürgermeister und die Verwaltung möchten noch anmerken, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Urplan aus dem Jahr 1977) nicht mehr zeitgemäß sind.

Mehrere Mitgliedsgemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen sind in den letzten Jahren dazu übergegangen, solche „nicht mehr zeitgemäße“ Bebauungspläne zu überarbeiten, bzw. komplett neu aufzustellen. Alleine durch die vielen Novellierungen der Bauordnung (Genehmigungsfreistellung, Erweiterung der genehmigungsfreien Vorhaben, wie Dachgauben, etc.) haben sich für die Bauwilligen Möglichkeiten der Vereinfachung und Beschleunigung ergeben. Diese können jedoch nur dann greifen, wenn der Bebauungsplan hier den aktuellen Rechtsstand auch umsetzbar macht.

In der Vergangenheit sind schon einige Bauwillige „abgesprungen“, weil die Umsetzung ihrer Bauabsichten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes scheiterte.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob es nicht sinnvoll wäre, den kompletten Bebauungsplan zu überarbeiten und der aktuellen Rechtslage sowie den aktuellen Bautrend und Zeitgeist anzupassen.

Eine solche Überarbeitung ist jedoch zeitintensiver, sodass wegen der im Moment vorhandenen konkreten Bauabsichten, die Überarbeitung in einem gesonderten Verfahren erfolgen sollte.



## **Beschluss:**

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Berg (Urplan vom 17.01.1977) 6. Änderung“ in der Fassung vom 18.08.1995 wird in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wie folgt geändert:

***Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich die Dachformen „Flachdach“, „Pultdach“, und „Walmdach“ zugelassen.***

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erhält die Bezeichnung „Am Berg 7. Änderung“.

2. Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird das Bauatelier Schöffner/Richter beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

## **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

## **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 15.11.13



Haas



# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 02.12.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 2**

**Bebauungsplan "Am Berg", Änderung 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
- Billigung des Planentwurfes i. d. F. vom 20.11.2013-**

### Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 11.11.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Berg 6. Änderung“ dahingehend zu ändern/erweitern, dass für den gesamten Geltungsbereich zusätzlich auch die Dachformen „Flachdach, Pultdach und Walmdach“ zugelassen werden.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wurde das Bauatelier Richter/Schäffner, Aschaffenburg beauftragt.

Das Büro hat nun einen Änderungsentwurf ausgearbeitet.

Diesen Änderungsentwurf i. d. F. vom 20.11.2013 wäre nun vom Gemeinderat zu billigen.

### Beschluss:

Der vom Büro Richter/Schäffner ausgearbeitete Änderungsentwurf nebst Begründung i. d. F. vom 20.11.2013 werden gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Büro Richter/Schäffner wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	2

Enthaltung wegen pers. Beteiligung (Gerd Büdel, Günter Becker)

### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 03.12.13

  
Amberg





# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 03.02.2014

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 4**

**Bebauungsplan "Am Berg", Änderung 7 - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Während dem Zeitraum vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Am Berg 7. Änderung“ wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner zusammengefasst und wie folgt beurteilt:

### **A.Beteiligt wurde das Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin**

Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,  
Fachtechnische Stellungnahme

02.01.14

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ wird zur Kenntnis genommen.  
Im Rahmen der Planungshoheit bleibt es der Gemeinde unbenommen, aus einem städtebaulich ansprechenden Gebiet mit einheitlichen Regelungen für die Dachformen, die das Dorf Wiesen nachhaltig prägen, zu einem heterogenen Wohngebiet mit unterschiedlichsten Gebäude- und Dachgestaltungen freizugeben. Gerade am Berg wäre die konsequente Umsetzung der Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft mehr als geboten, um ein einheitlich gewachsenes Ortsbild, das weithin sichtbar ist, auch in der Zukunft zu entwickeln.

Mit der 7. Änderung kann die negative demographische Entwicklung nicht aufgehalten, sondern lediglich die Bauwünsche einzelner Bauherren zu Ungunsten der Allgemeinheit (und des Ortsbildes) erfüllt werden.

Beurteilung: Kenntnisnahme der Stellungnahme.

Die Erweiterung der Festsetzungen für die Dachformen kann die allgemeine negative demographische Entwicklung nicht beeinflussen. In den letzten Jahren wünschten Bauherren wieder Wohngebäude mit Flachdach oder Pultdach. Um die Umsetzung dieser Bauwünsche nach Gebäuden in zeitgemäßer Architektur zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan geändert. Die Dachlandschaft ist heute bereits in ihrer Einheitlichkeit unterbrochen durch unterschiedliche Farben der Dacheindeckung und der Flächen zur Solarnutzung. Die Hangsituation wird berücksichtigt durch die Festsetzung des Staffelgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach.

### Beschluss:

Den Beurteilungen des Bauateliers Richter/Schäffner wird zugestimmt.

**Abstimmung: 12:0**

## **B.Öffentliche Auslegung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Da keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes „Am Berg 7. Änderung“ erforderlich sind, erübrigt sich eine erneute öffentliche Auslegung.

Das Verfahren kann mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und der Bebauungsplan durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl 2012, S. 366), den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Am Berg 7. Änderung“ i. d. F. vom 20.11.2013, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

## **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

## **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 06.02.14

  
Amberg

