

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
AM BERG – ÄNDERUNG 8
NEUÜBERARBEITUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier
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

Aschaffenburg, 30.03.2015

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	3
B. ZIELE DER ÄNDERUNG UND NEUÜBERARBEITUNG	3
C. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
C.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
C.2 Beschreibung des Gebietes	
D. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
D.1 Flächennutzungsplan	
D.2 Planungsrechtliche Situation	
D.3 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB	
E. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	7
F. ERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
F.1 Verkehrserschließung	
F.2 Technische Infrastruktur	
G. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
G.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit	9
G.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen	11
G.3 Natur und Umwelt	12
H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
J. HINWEISE	13
K. BESTANDSANGABEN	14
L. GRÖSSE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	14
M. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF	15

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 12.01.2015 den Beschluss zur 8. Änderung und Neuüberarbeitung des Bebauungsplanes „Am Berg“. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- II. Der Gemeinderat billigt am 30.03.2015 den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes und ordnet das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) an.
- III. Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls und Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.04.2015 bis 11.05.2015.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 12.01.2015.

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan „Am Berg“ ist seit dem 17.01.1977 rechtskräftig. In den Jahren 1982 bis 2014 wurden 7 Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes spiegeln die Veränderungen in den Wünschen der Bauherren an die Gestaltung und Nutzung der Dachgeschosse der Wohngebäude wider. Die Dachneigungen wurden von 25° - 30° auf bis zu 40° erhöht und die Dachaufbauten und Quergiebel zugelassen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Planes entsprechen nicht mehr den neuen Entwicklungen. Die Ausnahmen und Befreiungen von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen bei den Baugenehmigungsverfahren zu.

Die sinkende Einwohnerzahl und die vielen unbebauten Grundstücke in dem Baugebiet sind Gründe für die Gemeinde nach Möglichkeiten zu suchen, Bauinteressenten nach Wiesen heranzuziehen bzw. im Ort zu halten.

Die erschlossenen unbebauten Bauplätze in dem Baugebiet „Am Berg“ sind meist in privatem Eigentum und stehen Bauwilligen nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde hat das Grundstück mit der Flurnummer 750/11 (ca. 839 m²) erworben. Für das gemeindeeigene Nachbargrundstück Flurnummer 750/8 (ca. 948 m²) besteht Kaufinteresse. Beide Grundstücke sind im Bebauungsplan als „Grünfläche“ festgesetzt. Für das Grundstück Fl.Nr. 750/8 ist der Nutzungszweck als „Spielplatz“ angegeben. Die Notwendigkeit der Errichtung des Spielplatzes hat sich nicht gezeigt und wurde auch im Laufe der Entwicklung und Bebauung des Wohngebietes nicht gefordert.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 12.01.2015 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern und die Festsetzungen zu überarbeiten. Die beiden erschlossenen Grundstücke Fl.Nr. 750/8 und 750/11 sind als Wohnbaufläche auszuweisen. Das Verfahren erfolgt nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

B. ZIELE DER ÄNDERUNG UND NEUÜBERARBEITUNG

Die Aktualisierung und Fortentwicklung der Festsetzungen und Hinweise haben das Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume für Bauvorhaben zu vergrößern. Die Erhöhung der Dachneigungen in Verbindung mit Dachaufbauten führt zu einer besseren Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche mit höherem Wohnwert. Mit der Erweiterung der Festsetzungen für die Dachformen und Dachneigungen bei den Gebäuden sollen Voraussetzungen geschaffen werden, zeitgemäße Architektur umzusetzen.

Die Variationsbreite in der offenen Bauweise soll erweitert werden durch die kombinierte Festsetzung „Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser“ in der offenen Bauweise.

Die Zahl der „Freisteller“ bei den Anträgen auf eine Baugenehmigung wird bei Beachtung der Festsetzungen des überarbeiteten Bebauungsplanes erhöht. Mit der Ausweisung der beiden zusätzlichen Baugrundstücke, die im Eigentum der Gemeinde sind, und somit direkt an Interessenten vergeben werden können, soll ein Impuls für die weitere Bautätigkeit und auch den Verkauf weiterer erschlossener unbebauter Grundstücke gegeben werden.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch die Ausstattung mit Spiel- und Erholungsflächen.

Auf dem in etwa 200 m Entfernung liegenden Grundstück Fl.Nr. 823 an der Straße „Am Berg“ befinden sich Sitzgelegenheiten und Spielgeräte für Kleinkinder. Auf dieser Fläche plant die Gemeinde eine Ergänzung mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für weitere Altersgruppen. Das Grundstück liegt am Fußweg entlang des Aubaches nahe der Quelle des Aubaches. In direkter Nähe befinden sich auch der Dorfweiher, der Dorfplatz und die Festhalle.

Der Erlebnisraum wird nach entsprechender Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes erweitert. Somit steht die geplante Änderung von Grünfläche in Wohngebietsfläche den Bedürfnissen und Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB nicht entgegen.

Eine Fußwegverbindung vom Sommerweg über den „Panoramaweg“ zum Feuerwehrhaus und in das Ortszentrum als Teil des Wegenetzes ist bei der Neuordnung der beiden geplanten Baugrundstücke zu sichern.

Der Bebauungsplan wird digitalisiert und ist dadurch Medien wie Internet zugänglich.

C. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

C.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Die Gebietsgröße beträgt 10,87 ha.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Bebauungsrand der Gemeinde Wiesen, östlich der Hauptstraße / Staatsstraße 2305 und Staatsstraße 2905.

Es grenzt im Westen an Wohnbebauung und im Osten und Südosten an Flächen für die Landwirtschaft. Im Norden begrenzt eine Böschung mit Gehölzbestand (Biotop Nr. 5822-0003-006) den Geltungsbereich.

C.2 Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt an einem Südwesthang mit bis zu 13 % Neigung auf einer Höhenlage von 400 m über NN bis 425 m über NN. Das Baugebiet ist erschlossen und weist noch 38 unbebaute Grundstücke auf.

45 Grundstücke sind bebaut. Bisher wurden davon auf zwei Grundstücken Doppelhäuser errichtet.



Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

D. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

D.1 Flächennutzungsplan

Der seit 22. Dez. 2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan, 2. Änderung und Ergänzung (Neuüberarbeitung) mit der Änderung 3 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches zeigt die Darstellung „Grünfläche“, für die die Zweckbestimmung „Kleingärten“ ausgewiesen ist. Für die Grünflächengrundstücke Fl.Nr. 750/8 und 750/11 ist kein Nutzungszweck angegeben.

Im beschleunigten Verfahren ist die Änderung eines Bebauungsplanes möglich, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes redaktionell angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

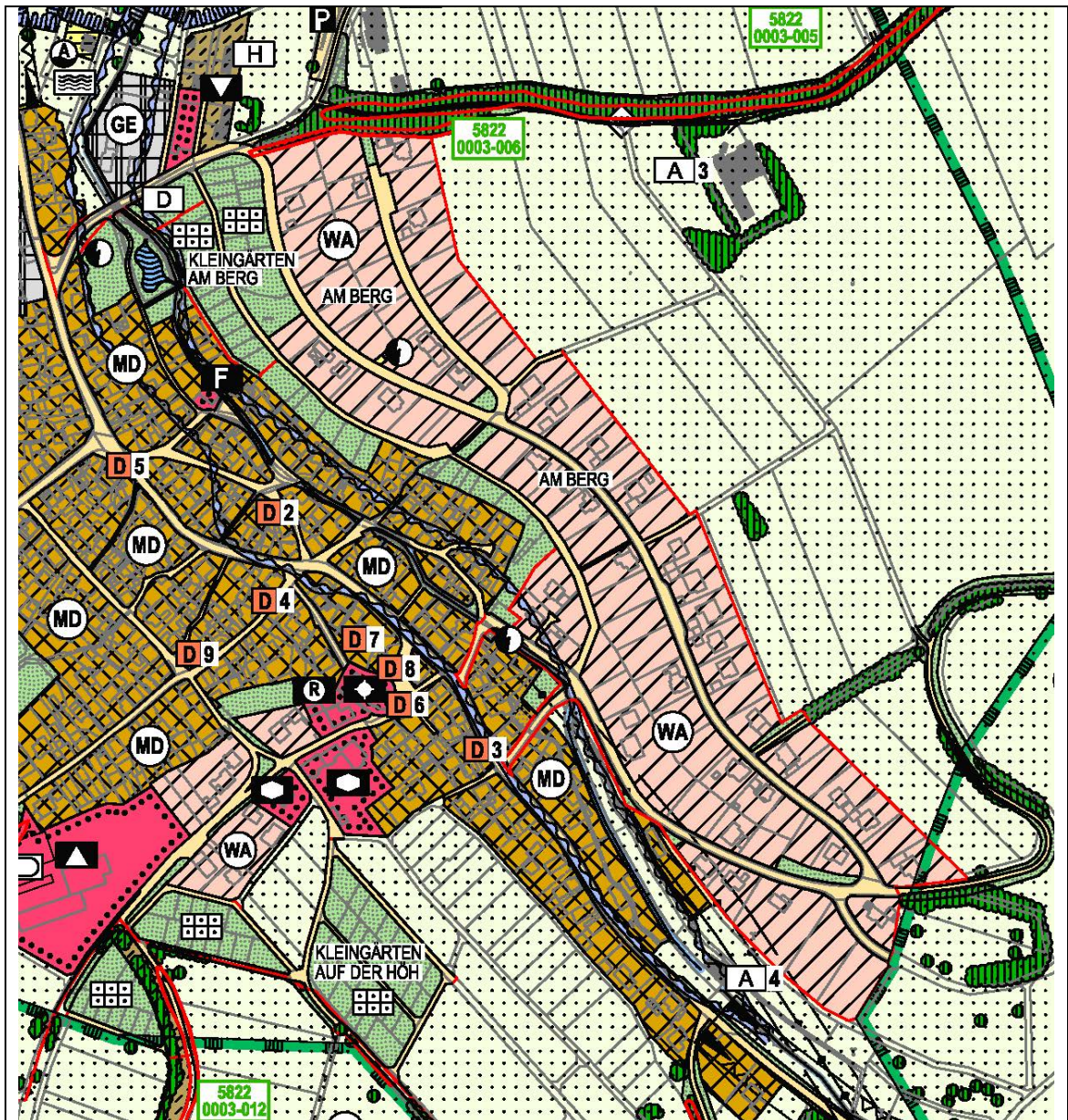


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

D.2 Planungsrechtliche Situation

Am 12.01. 2015 beschließt der Gemeinderat die Änderung und Neuüberarbeitung des seit dem 17.01.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Berg“, zuletzt geändert am 17.02.2014.

Aufgrund seiner Zielsetzungen wird die Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann „im beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die Kriterien zur zulässigen Größe der Grundfläche eingehalten werden.

D.3 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Allgemeines Wohngebiet	83.600 m ²
Grundflächenzahl	bis 0,4
zulässige Grundfläche im Baugebiet 83.600 x 0,4 =	33.440 m ²

Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², sodass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 nur angewendet werden kann, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls).

E. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

a. Merkmale des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 10,87 ha liegt östlich der Hauptstraße / Staatsstraßen 2305 und 2905 am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wiesen. Das Baugebiet ist erschlossen und über die Hälfte der Baugrundstücke ist bebaut.

Die Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft werden durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes mit Fortentwicklung der Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen entstehen keine negativen Auswirkungen durch die Planung.

b. Standorte des Vorhabens

Schutzgebiete

- Natura 2000 – Gebiete
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 und 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG,
Heilquellengebiete nach § 53 WHG,
Risikogebiete nach § 73 WHG,
Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG,
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles,
Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-
schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Teilfläche des Biotops Nr. 5822-0003-006. Der Böschungsbewuchs ist nach der Bayerischen Biotopkartierung als „Gehölze an Weg-
rand zwischen östlichem Ortsrand Wiesen und dem Waldrand“ erfasst.

Der Bebauungsplan greift nicht in das Biotop ein.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt eine kleine Teilfläche im Land-
schaftsschutzgebiet Spessart.

Eine kleine, bereits bebaute Fläche liegt im Überschwemmungsbereich des Aubachers
(Darstellung nach der Abschätzung im Schreiben vom 21.04.1987 des WWA). Die was-
serwirtschaftlichen Belange wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass keine
negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weitere der vorgenannten Schutzgebiete sind von dem Plangebiet nicht betroffen.

Schutzgüter:

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden und Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaftsbild
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

ausgelöst.

c. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Aus der Prüfung geht hervor, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Baugebietes im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

F. ERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

F.1 Verkehrserschließung

Über die Straße „Am Berg“ ist das Baugebiet im Nordwesten an das weiterführende Straßennetz der Hauptstraße / Staatsstraße 2905 angebunden. Der Einmündungsbereich und die Gehwege sind noch nicht vollständig ausgebaut.

Im Südwesten bestehen zwei weitere Verbindungen mit der Aubachstraße und der Frühlingsstraße zur Hauptstraße / Staatsstraße 2305.

Die innere Erschließung liegt mit den ausgebauten Straßen „Sommerweg“, „Bergweg“ und „Frühlingsstraße“ fest.

F.2 Technische Infrastruktur

Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sind vorhaben.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem derzeitigen Umfang.

G. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

G.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt und entspricht auch den bestehenden Nutzungen.

Das Wohngebiet wird um zwei Baugrundstücke mit Größen von 690 m² und 916 m² erweitert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 werden die maximal zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Topographie und dem Baubestand wird die Festsetzung von Hanghäusern beibehalten.

Als Höchstgrenze sind ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.

Die Wandhöhen für die talseitig der Straßen liegenden Gebäude ist auf der Bergseite bis maximal 4,00 m über der ausgebauten Straße und auf der Talseite bis maximal 7,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Für die bergseitig der Straße liegenden Bauzeilen ist die Wandhöhe auf der Bergseite bis maximal 4,00 m über natürlichem Gelände bzw. bis maximal 7,00 m über Gelände auf der Talseite festgelegt.

Die Wandhöhe für die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss an der Aubachstraße ist auf maximal 7,00 m über Gelände begrenzt.

Die Wandhöhen werden an die Entwicklungen in der Bauausführung mit größeren Raumhöhen angepasst und berücksichtigen die Anforderungen an die Wärmedämmung (z.B. Dämmstoffdicken).

Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Walmdach und das höhenversetzte Pultdach mit einem Spielraum der Dachneigung von 35° bis 46°.

Für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der Änderung 7 des Bebauungsplanes das Staffelgeschoss mit Flachdach anstelle des Dachgeschosses mit Satteldach zugelassen. Das Staffelgeschoss ist mit einer Wandhöhe bis zu maximal 3,50 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden der Flachdachterrasse, zulässig. An zwei Gebäudeseiten ist ein Rücksprung in einer Tiefe von mindestens 2,50 m umzusetzen, für die Talseite ist der Versatz zwingend festgesetzt. Durch die Rücksprünge wird die Höhe der baulichen Anlage für den Betrachter gemindert.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel, Krüppelwalm

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln sowie zu der Dachform Krüppelwalmdach.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,00 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Werden durch die Geländesituation höhere Stützwände erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen oder die Notwendigkeit höherer Stützmauern als 1,00 m ist im Bauantrag nachzuweisen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Wohngebiet eine offene Bauweise fest, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser angeordnet werden können.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

Die vorderen Baugrenzen zu den Straßen werden so festgelegt, dass die Garagen auch bei einer Doppelhausbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports (offene Garagen) können auch außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich angeordnet werden. Bei der Errichtung von Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie – ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Nachzuweisen sind mindestens zwei Garagen (Carports) oder zwei Stellplätze je Wohneinheit. Bei einer Wohnfläche bis 50 m² reduziert sich die Anzahl auf eine Garage oder ein Stellplatz.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.5 Höchstzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die relative Zahl der Wohnungen bezieht sich auf die Größe der Grundstücksfläche. Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von mindestens 175 m² nachzuweisen.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke bei einer Einzelhausbebauung und Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Grundstück wird nicht in den Änderungsplan übernommen.

G.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

Inneres Erschließungssystem

Die Erschließungsstraßen sind ausgebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Am Sommerweg“, „Bergweg“ und „Frühlingsstraße“ teilen sich auf in eine 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,25 m Breite.

Im Straßenverlauf „Am Berg“ ist der Ausbau noch nicht vollständig erfolgt.

Fußgänger

Die Wegestruktur mit Anbindung des Baugebietes an die Ortsmitte wird aufrechterhalten. Der Fußweg mit Treppenanlage, der zur Zeit auf der öffentlichen Grünfläche FI.Nr. 750/8 verläuft, wird an die Kleingärten nach Norden verlegt.

Versorgungsflächen

Die bestehenden Transformatorstationen sowie ein weiterer Standort im Sommerweg sind im Plan gekennzeichnet.

G.3 Natur und Umwelt

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die das Baugebiet in das Ortsbild einbinden.

Grünordnung

Private Grünfläche

Für das Grundstück mit der Flurnummer 650/38 wird wie auch bisher keine überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Es wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche getroffen.

Unverändert wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ beibehalten.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Fläche (181 m²) für den neuen Fußweg wird in einer Breite von 5,00 m festgesetzt, damit Raum bleibt für die Wegführung mit Stufen und für eine Begrünung. Der Laufbereich wird somit eingebunden in die Fläche der Kleingärten und eine Grünfläche mit Bepflanzung.

Freiflächengestaltung, Stellflächen und Zufahrten

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Pflanzgebote

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen.

Die Baugrundstücke sind zur freien Landschaft durch Baum- und Strauchgruppen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begrünen.

Der Bebauungsplan enthält Empfehlungen für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Gestalterische Festsetzungen werden nicht mehr getroffen.

Kleingärten

Die Festsetzungen zu der Gestaltung und Größe der Gerätehäuschen und der Gartengrundstücke werden beibehalten. Bei der äußeren Gestaltung von Wand und Dacheindeckung wird ein gedeckter Farbton festgelegt.

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen dient der umfassenden Information über im Geltungsbereich relevante Fachplanungen.

Übernommen wird die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit einem Schutzzonenbereich von 15,00 m beiderseits der Leitungsachse der Bayernwerk AG.

In einem sehr kleinen Bereich wird das Planungsgebiet von dem geschätzten Überschwemmungsgebiet für ein seltenes Hochwasserereignis des Aubaches tangiert. Grundlage für die Darstellung ist die Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg mit Schreiben vom 21.04.1987.

Im Südosten verläuft am Rand des Wohngebietes das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Spessart“.

J. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- Vorgeschlagene Standorte für die Wohngebäude und die Garagen sowie vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Abstandsregelung nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für das Allgemeine Wohngebiet mit 55 dB tags und 45/40 dB nachts
- Bodenfunde und Denkmalschutz
- Böschungen
- Schichten- und Hangdruckwasser, Oberflächenwasser, Quell- und Dränsammelwasser
- Zisternen
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Grünflächenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zugelassen.

- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen
- **Rodungszeitraum**
Erforderliche Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).
- **Kreuz und Bildstock**
- **Nutzungsschablone**
Die Darstellung der Werte über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise erfolgt in einer Nutzungsschablone.

K. BESTANDSANGABEN

Die Angaben zu bestehenden Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Höhenlinien, vorhandenen Gebäuden und zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes waren bisher als Hinweise in dem Bebauungsplan aufgeführt. Das Biotop Nr. 5822 – 0003 – 006 ist im Bebauungsplan vermerkt.

L. GRÖSSE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Allgemeines Wohngebiet – WA	83.600 m ²
davon neu 1.606 m ²	
Verkehrsfläche	18.265 m ²
Grünfläche	
öffentlich	2.408 m ²
private Kleingärten	2.856 m ²
privat Fl.Nr. 650/38	1.266 m ²
Versorgungsfläche	63 m ²
Wasserfläche	227 m ²
Fläche des Geltungsbereiches	108.685 m² = 10,87 ha

M. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes „Am Berg“. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.	12.01.2015
II. Billigungsbeschluss Beschluss zur Billigung des Planentwurfes und zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.	30.03.2015
III. Screening-Verfahren und Unterrichtung der Öffentlichkeit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB.	27.04.2015 bis 11.05.2015

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

Aschaffenburg, 30.03.2015

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 12.01.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 3

Bebauungsplan "Am Berg" - 8. Änderung - Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB -

Sachverhalt:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Berg“ (Urplan vom 17.01.1977) wurde zwischenzeitlich bereits 7 mal geändert.

Bei der letzten Bebauungsplanänderung (7. Änderung 2013/2014 – Änderung Dachformen) wurde darüber beraten, dass aufgrund seines Alters der Bebauungsplan, speziell die Festsetzungen, nicht mehr zeitgemäß sind und diese bei Gelegenheit überarbeitet werden sollten.

Bereits im Juni 2010 und nochmals im Juli 2014 hat ein Grundstücksinteressent bei der Gemeinde Wiesen Kaufabsichten bezüglich des gemeindlichen Grundstückes Fl.-Nr. 750/8 geäußert. Das Grundstück Fl.-Nr. 750/8 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Berg“ als Spielplatzfläche dargestellt, wird aber nicht als Spielplatz benötigt.



Zeitgleich bekam die Gemeinde Wiesen das Angebot, das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 750/11 (Grünland) zu erwerben.

Sollte die Gemeinde Wiesen die Überarbeitung des Bebauungsplanes in Angriff nehmen, könnte in diesem Zug die Bebaubarmachung/Umwidmung der Grundstücke Fl.-Nr. 750/8 (Spielplatzfläche) und 750/11 (Grünland) als Baugrundstücke in das Bauleitverfahren (Änderung B-Plan) mit aufgenommen werden. In der Gemeinderatssitzung vom 04.08.2014 wurde den Gemeinderatsmitgliedern die hierfür anfallenden Kosten (geschätzt) vorgestellt. Aufgrund dieser Informationen entschied sich der Gemeinderat, die Maßnahme weiter zu verfolgen.

Die geplante Bebauungsplanänderung wurde am 09.09.2014 Frau Freytag (KBM) im Landratsamt Aschaffenburg vorgestellt/besprochen und für umsetzbar/genehmigungsfähig erklärt.

Mittlerweile hat die Gemeinde Wiesen das Grundstück Fl.-Nr. 750/11 erworben. Die Beurkundung fand am 05. November 2014 statt.

Die Änderung des Bebauungsplanes könnte nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgenommen werden. Somit könnten die notwendigen Verfahrensschritte im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Weiterhin kann der Bebauungsplan ohne Anpassung des Flächennutzungsplanes geändert werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Berg (Urplan vom 17.01.1977), zuletzt geändert am 17.02.2014, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wie folgt geändert:

- Die Spielplatzfläche (Fl.-Nr. 750/8) sowie die Grünfläche (Fl.-Nr. 750/11) werden in Bauflächen nach § 4 BauNVO (WA) umgewidmet
- Die Legende wird überarbeitet und hinsichtlich der Festsetzungen aktualisiert und angepasst. Der Änderung ist die neueste digitale Vermessungskarte zu Grunde zu legen.
- Die geplante Verlegung der vorhandenen Treppenanlage im Bereich der Grundstücke ist in den Änderungsentwurf zu übernehmen

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Berg 8. Änderung“ – Neuüberarbeitung-.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der nächsten Änderung/Aktualisierung.

Das Planungsbüro Richter/Schäffner wird beauftragt, einen Änderungsentwurf auszuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte 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	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 14.01.15


Amberg

