



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayGO

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 zu erhalten.

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

ENFRIEDLUNGEN
Einfriedlungen angrenzend an die Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

GERÄTEHÄUSCHEN IN DEN KLEINGÄRTEN

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
AM BERG 8. ÄNDERUNG
NEUÜBERARBEITUNG
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Siehe die Festsetzungen bisherigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 18 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrezen)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrezen)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzunehmendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzunehmendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Dachform:
Satteldach, Walmdach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzunehmendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzunehmendes Staffgeschoss (St) als Höchstgrenze.
Dachform:
Flachdach, Dachneigung 0° - 7°.
Staffgeschoss (St):
Wandhöhe max. 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden Flachdachterrasse. Rücksprung in einer Tiefe von mind. 2,5 m, mind. 2-seitig, jedoch teilweise zwingend. Dachschwellen sind unzulässig.
Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauteile:
Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

2 Vollgeschosse, 1 als Vollgeschoss anzunehmendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Dachform:
Satteldach, Walmdach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
Wandhöhe bis 7,0 m über Straße.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35°; bei Schiepgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite. Bei Errichtung von Gauben und deren Zweirgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufbreite.
3. Abstand von Vorderkante Gaube mind. 1,5 m.
4. Gaubentiefe mind. 1,0 m.
Quer- und Zweirgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die beiden Quer-Zweirgiebel betragen max. 50% der Gaubentiefe des Hauptgiebels betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPELLWALL
Küppelwände sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND STÜTZMAUERN
Zur Erhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,00 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Werden durch die Geländebauarbeiten höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese in Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen oder die Notwendigkeit höherer Stützmauern als 1,00 m ist im Baunutzungsverzeichnis nachzuweisen.
Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO
Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze
Festrichtung Satteldach
Die Festrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelnachricht im Planfall anzugeben. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festrichtung nicht betroffen.

NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND CARPORTS
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO
GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohninheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder Stellplätze nachzuweisen. Je Wohninheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenebene zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BauGO als Grenzgarage/Carport mit einer Länge bis zu 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform entsprechend dem Wohnhaus oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN
Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR CARPORTS
Carports (offene Garagen) sind außerhalb der Baugrezen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,0 m.

NEBENANLAGEN
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:
Untergewerbliche Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebäudeflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baunutzungsverzeichnis festgesetzten Grundstücke oder des Baugeländes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

HÖCHSTZAHLE DER WOHNUMMERN IN WOHNGEBÄUDEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
Sichtflächen 3m/70m.
Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,8 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche (Straßen- und Gehwegfläche)
Fußweg
Wirtschaftsweg
Verkehrsrinne
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Dauerklingelrten

WASSERFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Aubach (Gewässer III. Ordnung)

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DES AUBACHES
Abzeichnung nach Schreben vom 21.04.197 (Wasserverschmittamt Aschaffenburg)
Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine Auffüllungen oder abflussbehindernde Einbauten (z.B. Einfriedlungen, Zäune, dicke Anpflanzungen ...) errichtet werden. Es dürfen keine Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abtransportiert oder zu einer Gewässerunreinigung führen können.
Auf die Hochwassergefährdung und mögliche Schäden im Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen.
Die Grundstückseigentümer, die durch Hochwasser betroffen sein können, unterliegen den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

ANLAGEN AM AUBACH
Beachtung der Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG), die Anlagen betrift, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Breite in Meter (z. B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
z. B. von Baugelieten oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

Pilzmittel
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-14) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Die Gemeinde Wiesen hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.01.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung als Screening-Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2015 hat in der Zeit vom 27.04.2015 bis 11.05.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2015 hat in der Zeit vom 27.04.2015 bis 11.05.2015 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2015 die Begründung, die Umweltverträglichkeit und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.08.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung erteilt.

FESTSETZUNGEN GRÜNDORNUNGSPLAN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayGO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksanteile als grünlich bis zu gestalteten Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorgabeordnung ist der Bauvorgabeneben der Fläche für das Gesamtgrundstück festzulegen. Planinhalt: z. B. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Steigebahn.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßeneigenschaft des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserundurchlässigem Aufbau, beispielsweise mit Drampflaster, Rasengriffelnsteinen, Kaserengriffelnplaster oder lediglich befestigten Fahrsprun.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
In Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch darzustellen.

PFLANZGEBOT ORTSRANDENGRÜNDUNG
Die Baugrundstücke sind durch lockere Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandengrünung) zu begrünen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 11 - 18 cm Stammumfang.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (Acer campestre), Haselnuss (Corylus avellana), Traubeneiche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:
Hornveilchen (Corylus avellana), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschnelbeil (Vitexum spicatum), Schneeweiß (Salix caprea), Heckenrose (Rosa carnea), Liguster (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLETTERRÄUMER
Efeu (Hedera helix), Kletterrosen (Polygonum aviculare), Blaugraue (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Kletterrosen, Spalterrot (Aplis, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
Mittelspannungsleitung 20-kV (Bayernwerk AG) mit beiderseits 15,0 m Schutzstreifen

Naturspark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
Vorgeschlagene Garagenstandorte
vorhandener Stellplatz
Zusätzliche Ausweisung

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYGO
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch vom 11.09.2015 (BGBl. I S. 1548) maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angrenzenden Nachbarn ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebläm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgeschriebenen zu befestigen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

BODENFÜNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auffindbare Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdrückwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen, besonders im Hinblick auf die steile Hanglage.

ZISTERNEN
Empfehlung, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Anschluss des Überlaufes der Zisterne an die Niederschlagskanalisation wird zugelassen.

VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWWV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Dachabflüsse mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zugelassen.

REGENERATIVE ENERGIE
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen.

RODUNGSZEITRAUM
Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).
Elsäcker, Sommerweg/Bergweg, FlNr. 7504
Korn- und Bläulack-Hauptstraße/Berg, FlNr. 1581

Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Kleingärten Am Berg"

NUTZUNGSCHADLONE

WA
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummern
Höhentlinie
Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Neben- und Garagengebäude
Biotop nach Bayer. Biotopkartierung mit Nummer 5822-0003-006
Gehölze am Wegrand

5822
0003-006

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,2
HS-D
HS-S



Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister