

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER EICHENSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Nutzung, Größe und Beschaffenheit des Planbereiches	3
D. Erschließung	4
E. Bebauung	5
F. Immissionsschutz	5
G. Grünordnung	5

VERFAHREN

I. Vorabstimmung der Ausweisung	6
II. Der Gemeinderat befaßt sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes	6
III. Aufstellungsbeschluß	6
IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	6
V. Satzungsbeschluß	7

BEGRÜNDUNG

A. Anlaß

Eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 4199 soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück mit der Kleiderfabrik als Gewerbegebiet aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich.
2. Die Bebauungspläne "Sailauer Busch und Länderthal" und "Sailauer Busch" - Gewerbegebiet erfassen das Grundstück Fl.Nr. 4199 nicht; deshalb wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

C. Lage, Nutzung, Größe und Beschaffenheit des Planbereiches

1. Lage

Im südwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage. Auf der Südostseite der Eichenstraße.

2. Nutzung und Größe

Allgemeines Wohngebiet - WA	0,17 ha
Verkehrsfläche - Straße und Parkplatz	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche am Parkplatz	<u>0,02 ha</u>
ca.	0,26 ha

3. Beschaffenheit des Plangebietes

Überwiegend Wiesenfläche mit älterem Baumbestand (Birken und Buche) am Nord- und Ostrand, geringe Höhenunterschiede des Geländes, Höhenlage zwischen 403 m und 405 m über NN. Der Grundwasserstand ist hoch.

Vorhanden ist auf der Fl.Nr. 4199 die Kleiderfabrik und ein Parkplatz, der mit grauem Verbundpflaster befestigt ist.

D. Erschließung

1. Straßen und Wege

- a. Die Planstraße A verbindet die Eichenstraße mit dem Weg Fl.Nr. 4195. Die Straße hat eine Breite von 5,0 m und wird als Mischverkehrsfläche ohne abgetrennten Gehweg gestaltet.

Vorschlag für die Ausführung:

Fahrbahn 3,0 m breit asphaltiert, beidseitig 3-zeilige Pflasterterrinne von je 0,50 m Breite, 1,0 m breiter Pflasterstreifen auf der Seite der Bebauung (Leitungstrasse).

Der öffentliche Parkplatz erhält die Zufahrt von der Eichenstraße.

Vorschläge für die Ausführung:

Zufahrt asphaltiert oder gepflastert, Parkstände Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decke.

b. Straße	Breite	Länge	Fläche
Straße A	5,0 m	85 m	425 m ²
Parkplatz			240 m ²
Ausrundungen			35 m ²
		85 m	700 m ²

2. Wasserversorgung

Hochbehälter 500 m³ Fassungsvermögen, Höhe des Wasserspiegels 455 m über NN. Höchste Lage im Plangebiet ca. 405 m über NN.

3. Abwasserbeseitigung

Trennsystem - Schmutzwasserleitung zum Anschluß an den bestehenden Kanal und Ableitung an die Kläranlage im Aubachtal. Es ist beabsichtigt, das Oberflächen- und Dachwasser getrennt zum Vorfluter zu leiten.

4. Energieversorgung

Überlandwerk Unterfranken AG, eine Umspannstation befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 4224 an der "Rainwiese".

5. Abfallbeseitigung

Zur Zeit zur Deponie des Landkreises.

E. Bebauung

Die Gemeinde erwirbt die Planfläche und vergibt die Bauplätze an ortsansässige Bürger.

Geplante Bebauung:

2 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus in der Bauform I + D = 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze, Satteldächer 40° - 46° Neigung. Alternativ können Carports außerhalb der Baugrenzen oder Garagen innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Kein Baubestand im Geltungsbereich.

F. Immissionsschutz

Südwestlich der geplanten Bebauung befindet sich eine Kleiderfabrik. Nach der fachtechnischen Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 13.08.93 ist das Heranrücken der Wohnbebauung an die Kleiderfabrik möglich. Die Umwandlung des Gesamtgrundstücks Fl.Nr. 4199 in ein allgemeines Wohngebiet wird empfohlen.

Südöstlich des Planbereiches liegt ein gegliedertes Gewerbegebiet im Bebauungsplan "Sailauer Busch".

G. Grünordnung - siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

- Erhaltung des Baumbestandes an den Rändern,
- Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorlegen,
- Pflanzgebot Hausbaum,
- Baum- und Strauchbepflanzung am geplanten öffentlichen Parkplatz.

VERFAHREN

- I. Vorabstimmung der Ausweisung von Wohnbauflächen auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 4199.
 - a. Ortsbesichtigung mit der Bauabteilung des Landratsamtes am 02.06.93.
 - b. Fachtechnische Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 13.08.93, die positiv ist.
 - c. Stellungnahme des Bauamtes vom 26.08.93 mit der grundsätzlichen Zustimmung, das Gewerbegebiet im Bereich der Fl.Nr. 4199 als allgemeines Wohngebiet umzuwidmen und für eine Teilfläche im Nordosten einen Bebauungsplan aufzustellen, sowie einen öffentlichen Parkplatz einzuplanen.
Wegen des dringenden Wohnraumbedarfs für ortsansässige Bürger kann der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bei nächster Gelegenheit angepaßt werden.
- II. Der Gemeinderat befaßt sich am 07.03.94 mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein Beschluß wurde nicht gefaßt.
- III. Der Gemeinderat faßt am 25.04.94 den Aufstellungsbeschluß.
- IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.09. bis 26.10.94 statt.
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung am 05.12.94 mit folgendem Ergebnis:
 1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben v. 12.09.94
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.
 2. Landratsamt, Bauamt Schreiben v. 23.08.94
Mit dem Entwurf i.d.F. vom 12.04.94 bestehen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich keine Bedenken.
Am 08.09.94 teilte das Landratsamt, Bauamt, mit, daß auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.
Eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde deshalb vom Landratsamt nicht abgegeben, da der gleiche Planentwurf vom 12.04.94 auslag.

3. Straßenbauamt Aschaffenburg Schreiben v. 03.08.94
Das Baugebiet liegt in einem Abstand von ca. 70 m zur Staatsstraße 2305. Es wird über gemeindliche Ortsstraßen erschlossen. Bauamtliche Planungen werden vom Baugebiet nicht berührt. Es bestehen daher gegen das Vorhaben keine Einwände.

Verkehrsbelastung: 200 Kfz/24 h (geschätzter Wert)
10 % LKW Anteil(geschätzter Wert)

Verkehrsgeschwindigkeit: 50 km/h

Fahrbahn: Asphaltbeton

Steigung: 5 %.

Eine Überprüfung der vom Straßenbauamt angegebenen Verkehrsbelastung hat ergeben, daß der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB und nachts 45 dB nicht überschritten wird.

V. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.86 (BGBL. I S 2253) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Neufassung vom 10.08.90 (GVBL. S. 268) den Bebauungsplan "Eichenstraße" i.d.F. vom 12.04.94, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hierzu, als Satzung.

Aufgestellt:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
W. Schäffner

Aschaffenburg, 12.04.94
ergänzt, 18.01.95

Anerkannt:

hscw
Wiesen, 12.07.1995
Büdel. 1. Zgm.

Berechnung des Beurteilungspegels

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	St 2305	
		tags	nachts
	DTV geschätzt Kfz/24h	2000	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	120	16
3	LKW - Anteil p %	10	
4	$L_m(25)$ dB	60,5	51
5	ΔL_{Stg} <5% dB	0	
6	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	-0,5	
7	ΔL_v 50 km dB	-4	
8	ΔL_K dB	0	
9	$\Delta L_{m,E}$ dB	56	47
10	ΔL_s 50 m dB	-3,9	
11	ΔL_r dB	52,1	43,1
12	ΔL_s 70 m dB	-5,8	
13	ΔL_r dB	50,2	41,2
14	ΔL_s 100 m dB	-8,2	
15	ΔL_r dB	47,8	38,8

Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB und nachts 45 dB wird im Abstand von 50 m zur ST 2305 eingehalten. Die Wohngebäude des Baugebietes liegen in einer Entfernung von 100 m.