

**GEMEINDE WIESEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
**AN DER EICHENSTRASSE**  
**ERWEITERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

### BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung, Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Erschließung	4
E. Bebauung	4
F. Immissionsschutz	5
G. Grünordnung	5
H. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5

### VERFAHREN

I. Ortstermin mit dem Landratsamt	6
II. Ortstermin mit den Eigentümern Fl.Nr. 4197, 4198, 4198/1	6
III. Aufstellungsbeschluss	6
IV. Billigung des Planentwurfes und Anordnung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.	6
V. Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
VI. Billigung des Planentwurfs	9
VII. Beratung der öffentlichen Auslegung, Planänderung beschlossen	9
VIII. Billigung der geänderten Planung, Beschluss über 2. öffentliche Auslegung	9
IX. Überarbeitung des Planentwurfes	10
X. 2. öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss	11

### Anlage:

Beispiel Garagen an der Grenze

## **BEGRÜNDUNG**

### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, das Grundstück Fl.Nr. 4199 mit der ehemaligen Kleiderfabrik zu erwerben.

Es ist beabsichtigt, das Gebäude abzubauen und auf dem Grundstück Bauplätze für „Einheimische“ auszuweisen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

### **B. Planungsrechtliche Grundlagen**

1. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück mit der Kleiderfabrik als Gewerbegebiet aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.
2. Die Bebauungspläne „Sailauer Busch und Länderthal“ und „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ erfassen das Grundstück nicht; deshalb wird die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes notwendig.

### **C. Lage, Abgrenzung, Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes**

#### **1. Lage**

Im südwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage, auf der Südostseite der Eichenstraße.

#### **2. Abgrenzung**

Einbezogen werden außer der Fl.Nr. 4199 die Grundstücke Fl.Nr. 4197, 4198, 4198/1, 4196 und 4196/1 aus dem Bebauungsplan „Sailauer Busch und Länderthal“ zur Klärung der Nutzung der unbebauten Grundstücke.

Das Grundstück Fl.Nr. 4199/5 wird einbezogen, um anstelle des Parkplatzes ein Wohnbaugrundstück zu bilden.

#### **3. Nutzung**

WA = allgemeines Wohngebiet.

#### **4. Beschaffenheit**

Nach Nordosten fallender flacher Hang von etwa 410 m bis 403 m über NN. Mit hohem Grundwasserstand ist zu rechnen.

Gehölzbestände werden örtlich festgestellt.

Vorhanden ist auf der Fl.Nr. 4199 das Gebäude der ehemaligen Kleiderfabrik und ein mit Asphalt befestigter Parkplatz.

Die Grundstücke Fl.Nr. 4196 und 4198/1 sind bebaut.

Der Bebauungsplan „Sailauer Busch und Länderthal“ zeigt auf den Grundstücken Fl.Nr. 4197 und 4198 keine Bebauung, auf dem Grundstück 4196/1 ein Wohngebäude.

## D. Erschließung

### 1. Straßen und Wege

Die vorgeschlagene Stichstraße verläuft von der Eichenstraße bis zum Weg Fl.Nr. 4195 und erhält wie die vorhandene Stichstraße eine Breite von 5,0 m und eine Wendepflaster mit einem Durchmesser von 12,0 m. Die vorhandene Stichstraße Fl.Nr. 4199/1 wurde in den Geltungsbereich einbezogen, weil in Abweichung vom Bebauungsplan „An der Eichenstraße“ eine Wendepflaster ausgeführt wurde. Vorgesehener Ausbau 3,0 m Asphalt, Randstein, Pflasterrinne, Pflasterstreifen 1,20 m.

### 2. Wasserversorgung

Hochbehälter 500 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Höhe des Wasserspiegels 455 m über NN. Höchste Lage im Plangebiet ca. 405 m über NN.

### 3. Abwasserbeseitigung

Für das geplante Baugebiet war die Entwässerung im Trennsystem beabsichtigt, nach Überprüfung durch das Ing.-Büro Breitenbach, Partenstein ist dies nicht möglich, sie soll nun im qualifiziertem Mischsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Straßenwasser zur Kläranlage im Aubachtal abgeleitet. Für das Dränagewasser wird ein PVC-Kanal DN 100 mitgeführt, der an einen vorhandenen Dränagewasserkanal zur Sternstrasse angeschlossen wird, dieser läuft in einen Außenwasserkanal weiter zum Vorfluter.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Das Überlaufwasser der Zisternen kann punktuell in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes an die Kanalisation wird zugelassen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird hingewiesen.

### 4. Energieversorgung

Überlandwerk Ufr., AG, eine Umspannstation befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 4224 an der „Rainweise“.

### 5. Abfallbeseitigung

Zur Deponie des Landkreises.

## E. Bebauung

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Grundstück Fl.Nr. 4199        | - 8 Einzelhäuser mit der Bauform I + D =<br>1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.<br>Satteldach 40° - 46°. |
| Grundstück Fl.Nr. 4199/5      | - 1 Einzelhaus mit der Bauform I + D anstelle des Parkplatzes  |
| Grundstücke Fl.Nr. 4197, 4198 | - 3 Einzelhäuser mit der Bauform I + D   |
| Grundstück Fl.Nr. 4196/1      | - 2 Einzelhäuser mit der Bauform I + D,<br>anstelle eines Wohnhauses im Bebauungsplan<br>(Grundstücksgröße ca. 920 qm).                                  |

F. Immissionsschutz

Südöstlich grenzt das Baugebiet „Sailauer Busch“ – Gewerbe an. Die angrenzenden Flächen wurden als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

Emittierende Anlagen

Die Staatsstraße 2305 verläuft im Abstand von ca. 80 m vom Rand des Plangebietes.

Ermittlung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	ST 2305	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	2053	
	DTV 2015 = DTV 2000x1,11	2279	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	136	18
3	LKW-Anteil p %	6,4	17,1
4	L <sub>m25</sub> dB	60,3	53,5
5	$\Delta L_{Stg}$ =<5% dB	0	
6	$\Delta L_{StrO}$ Asphaltbeton dB	0	
7	$\Delta L_v$ 50 km dB	- 4,2	
8	$\Delta L_K$ dB	0	
9	$\Delta L_{m,E}$ dB	56,1	49,3
10	$\Delta L_s$ 80 m dB	- 6,5	
11	L <sub>r</sub> dB	49,6	42,8

Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, wird für das in 80 m Abstand von der Staatsstraße gelegene Plangebiet nicht überschritten.

G. Grünordnung – siehe Festsetzungen Grünordnungsplan.

- Freiflächengestaltungsplan nach der Bauvorlagenverordnung.
- Bewuchs außerhalb der Baugrenzen erhalten oder Ersatzpflanzungen vornehmen.
- Je Grundstück Hausbaum pflanzen.

H. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grundstück Fl.Nr. 4199 war mit der Kleiderfabrik bebaut und als Gewerbegebiet ausgewiesen und konnte auch mit einer hohen Ausnutzung bis 0,8 bebaut werden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl bis 0,4 wird die Inanspruchnahme und Versiegelung erheblich geringer.

Das Grundstück Fl.Nr. 4199/5 ist als Parkplatz befestigt worden.

Die Grundstücke Fl.Nr. 4197, 4198 und 4196/1 lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sailauer Busch und Ländertal“.

Die Notwendigkeit von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird nicht gesehen.

## VERFAHREN

- I. 25.09.2001  
Ortseinsicht und Besprechung mit Vertretern des Landratsamtes,  
Kreisbaumeister, Naturschutz, Immissionsschutz.  
Aktennotiz vom 25.09.2001.
- II. 22.10.2001  
Besprechung mit den Eigentümern der Fl.Nr. 4197, 4198, 4198/1  
über den Verlauf der Straßengrenze.  
Aktennotiz vom 23.10.2001.
- III. 03.12.2001  
Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplanes.
- IV. 03.12.2001  
Billigung des Planentwurfes vom 20.11.2001 und Anordnung der Bürger-  
beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange.
- V. 25.03.2002  
Der Gemeinderat behandelt die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung  
und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

### A. Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Eichenstraße – Erweiterung“ hat während der Zeit vom 21.01.2002 bis einschließlich 21.02.2002 stattgefunden.

Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### B. Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- 1.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauabteilung v. 30.01.01  
Es werden keine Bedenken vorgebracht.  
Die Inanspruchnahme des Parkplatzes richtet sich nach dem Bedarf an Bauplätzen.
- 1.2 + 1.3 Landratsamt Bauamt, v. 15.02.02  
1.2 Untere Naturschutzbehörde, fachtechn. Stellungnahme v. 07.02.02  
Der Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten. Die Anlegung eines zusätzli-  
chen Pflanzstreifens im Wohngebiet wird nicht für erforderlich gehalten, vielmehr  
sollte seitens des Landratsamtes auf die Einhaltung des Pflanzgebotes im angren-  
zenden GE-Gebiet hingewirkt werden.
- 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde, fachtechn. Stellungnahme v. 08.02.02  
Es werden keine Bedenken vorgebracht.
2. Landratsamt Denkmalschutz und Kreisheimatpfleger, v. 29.01.02  
Das Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg wurde beteiligt.

3. Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz, Forstrecht, v. 13.02.02  
Es werden keine Einwände vorgebracht.

Aufgrund eines Gespräches mit dem Bürgermeister am 02.04.02 wegen der Einleitung von gesammeltem Oberflächen- und Niederschlagswasser in den Aubach und einer dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis wurde eine ergänzende Stellungnahme am 03.04.02 abgegeben. Das Straßenabwasser wird über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

„Nach § 23 WHG i.V. m. Art 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayWG ist das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen, das nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert und nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist, im Rahmen des Gemeingebrauchs erlaubnisfrei. Allerdings muss dies den nach Art. 41e BayWG bekannt gemachten Regeln der Technik entsprechen. Diese Regeln der Technik (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TREN OG-) wurden nunmehr mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 01.02.2002 eingeführt.

Sofern die hierin festgelegten Anforderungen und Grundsätze eingehalten werden, ist die Einleitung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

Hinsichtlich der unbeschichteten Dachdeckungsmaterialien – Kupfer, Zink, Blei – erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Legende, ebenso der Hinweis, dass die anfallenden Dach- und Hofwässer in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten sind.

4. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, v. 19.02.02  
Es werden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

5. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen v. 04.02.02  
Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

6. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsstelle v. 08.02.02

7. Wasserwirtschaftsamt, v. 27.02.02  
7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung ist unter Einschaltung eines Ing.-Büros sicherzustellen. Die vorhandenen Anlagen und Leitungen sind zu überprüfen.

Behandlung:  
Kenntnisnahme und Beachtung der Hinweise.

- 7.2 Abwasserbeseitigung  
Beachtung der Hinweise

- a. Vorlage Entwässerungskonzept Trennsystem
- b. Vorlage der Unterlagen für die Mischwasserbehandlung im Stauraumkanal.
- c. Nach der ergänzenden Stellungnahme des Landratsamtes – Referat Wasser- und Bodenschutz, Forstrecht vom 03.04.2002 besteht keine Genehmigungspflicht.

- 7.3 Oberflächengewässer/Schutzgebiete  
Oberflächengewässer und das Wasserschutzgebiet werden von dem Planungsgebiet nicht berührt.

7.4 Schichtenwasser

Ergänzung der Hinweise in der Legende, dass gegen schichtengebundenes Grundwasser bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.

7.5 Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser

Mit den Ausführungen in der Legende zum Bebauungsplan besteht Einverständnis. Der Nachweis über die schadlose Einleitung dieser Wässer in den Vorfluter ist in der o.g. Tekturplanung zu erbringen.

7.6 Altlasten

Ein Hinweis auf Altlasten in der Legende kann unterbleiben, da das Gebäude der ehemaligen Kleiderfabrik bereits abgebrochen wurde. Schädliche Bodenverunreinigungen waren nicht vorhanden.

8. Straßenbauamt Aschaffenburg

v. 18.02.02

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

8.1 Berücksichtigung der neuen Werte in der schalltechnischen Berechnung. Auffällig ist, dass die Verkehrsmenge zwischen 1995 und 2000 gesunken ist.

8.2 In die Legende des Bebauungsplanes wird der Hinweis aufgenommen:

„Auf die von der Staatsstraße auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

9. Deutsche Post Immobilienservice,

v. 23.01.02

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

10. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

v. 24.01.02

Die Belange des Amtes werden nicht berührt.

11. E-ON AG Schweinfurt,

v. 20.02.02

Kenntnisnahme und Beachtung der Hinweise.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg,

v. 30.01.02

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

13. Bund Naturschutz

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Nach § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch werden Belange, die nicht innerhalb der Frist vorgetragen werden, bei der Abwägung nicht berücksichtigt.

Nachdem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig behandelt wurden, fasst das Gremium folgenden Beschluss:

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, die vorgefassten Beschlüsse in den Planentwurf und die Begründung einzuarbeiten und den überarbeiteten Planentwurf und die Begründung anschließend zum Zwecke der Billigung und der öffentlichen Auslegung vorzulegen.

VI. 12.07.2002

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2002 und ordnet die öffentliche Auslegung an.

VII. 09.12.2002

Öffentliche Auslegung vom 05.08.2002 bis einschließlich 06.09.2002.

Die eingegangenen Stellungnahmen beurteilt der Planer, Schreiben v. 21.11.02

1. Landratsamt – Bauamt v. 07.08.02  
Für den Pt. Gestaltung der Dachdeckung wird eine ergänzte Festsetzung empfohlen, weil die bisherige Festsetzung in sich widersprüchlich erscheint.  
Nach Rücksprache mit Herrn Kreisbaumeister Wilk am 21.11.02 wurde geklärt, dass die Festsetzung für die Gestaltung der Dachdeckung ausreichend ist. Ein Widerspruch konnte bei Durchsicht der Legende nicht festgestellt werden.

Anlass für die ergänzte Festsetzung ist ein blaues Dach im Gebiet „An der Eichenstraße“.

Im übrigen habe ich darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vorgebracht wurden.

2. Landratsamt – Wasser- und Bodenschutz, Forstrecht v. 30.07.02  
Keine Einwände.
3. Wasserwirtschaftsamt, v. 29.08.02  
Einverständnis.
4. Straßenbauamt, v. 26.08.02  
Die genannte Formulierung hinsichtlich der Immissionen und der Forderungen von Schutzmaßnahmen ist in der Legende unter Hinweisen enthalten.

Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

Auf Antrag von Gemeinderat Becker wurde der Satzungsbeschluss zurückgestellt.

VIII. 24.02.2003

In der Sitzung am 09.12.2002 war der TOP als Satzungsbeschluss vorgesehen, er wurde auf Antrag von Gemeinderat Günter Becker zurückgestellt.

Am 10.01.03 fand eine Besprechung zwischen Ortsplaner Schöffner, GR Becker und Bürgermeister Büdel statt.

In der Gemeinderatssitzung am 13.01.2003 wurde beschlossen, dass Herr Schöffner zur Sitzung eingeladen wird und hinsichtlich der Garagenstandorte Alternativen aufzeigen soll.

Herr Becker sieht eine Gefahr durch die einseitige Grenzbebauung mit Garagen. Er schlug vor, das Baufenster so abzuändern, dass eine freie Zone entsteht. In der Mitte könnte u.U. ein Grünstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Anschließend gab der Ortsplaner seine Stellungnahme ab. Die momentane Gestaltung der Garagen im Bebauungsplan lässt den Bauherren große Spielräume offen. Dies ist auch ein Ziel der heutigen Bauleitplanung. Eine Festlegung der Garagenstandorte setzt eine Abstimmung der Nachbarn untereinander voraus d.h. das Problem entsteht, dass der erste Bauherr den Garagenstandort vorgibt. Der Nachbar muss seine Planung darauf ausrichten.

Armin Haas vom Bauamt erläuterte ebenfalls seine Sichtweise. Beide Varianten bringen Probleme mit sich.

In der anschließenden regen Diskussion wurden verschiedene Auffassungen geäußert. Die Mehrheit der Gemeinderäte meinte, dass man den Bauwilligen mit der Festlegung der Garagenstandorte langfristig einen besseren Dienst erweist, auch auf die Gefahr, dass weniger Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren laufen. Die Garagenstandorte sollen somit festgelegt werden.

Ortsplaner Schöffner schlägt folgende Lösung vor, die von ihm vorab mit der neuen Kreisbaumeisterin abgesprochen wird:

Bei den Grenzgaragen soll eine rote (festgeschriebene) Baulinie von 5,0 m nach vorne und einer rückwärtigen blauen (variablen) Baulinie von 8,0 m aufgenommen werden, zusätzlich soll die Wandhöhe von 3,50 m auf 4,00 m erhöht werden (Probleme mit dem Kniestock).

Ortsplaner Schöffner wird dem Gemeinderat einen geänderten Vorschlag zukommen lassen.

#### IX. 19.05.2003

In der Sitzung am 24.02.2003 hatte der Gemeinderat eine Überarbeitung des Planentwurfes beschlossen.

Der Planer, Herr Schöffner hat daraufhin die gewünschte Zusammenfassung der Garagen an einer Grenze, sowie weitere Änderungen der Legende mit der Kreisbaumeisterin Freytag besprochen.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Wandhöhe 4,0 m statt 3,50 m über Erschließungsstraße
- Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis höchstens 0,50 m Höhe zulässig. Gemessen wird immer zwischen der Oberkante der Rohbaudecke und der Unterkante der Sparren der tragenden Konstruktion.  
(Anmerkung: Die Abweichung der Formulierung wird dahingehend begründet, dass der Baukontrolleur die Oberkante Dachhaut nicht messen kann).
- Mit der Festsetzung für die Garagen an der gemeinsamen Grenze nach dem Beispiel vom 19.02.03 besteht Einverständnis. Die Garagen können sich mit gleicher Vorderflucht im Baufenster bewegen.
- Die Festsetzung für die Farbgestaltung der Dachdeckung wurde etwas verändert.
- Die Baugrenzen im Bereich ohne Grenzgaragen werden unterbrochen; damit die Freihaltung dieser Flächen im Plan deutlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der nun vorgelegte Planentwurf entspricht nach Auffassung der Verwaltung dem Abstimmungsergebnis aus der Sitzung vom 24.04.2003 hinsichtlich der Garagenstandorte. Die zusätzlichen Änderungen wurden in der Sitzung vom Planer vorgeschlagen und werden seitens der Verwaltung begrüßt, da es in der Praxis immer wieder diesbezüglich Unstimmigkeiten zwischen den Planern und dem Landratsamt gibt.

Der Planentwurf i. d. F. vom 20.03.2003 mit Begründung wird wie folgt gebilligt.

- Die Festsetzung für Kniestöcke wird wie beschrieben festgesetzt.
- Die Zulassung von anthrazitfarbenen Materialien bei der Dacheindeckung wird gestrichen.

Der Planer wird beauftragt, die Legende entsprechend zu aktualisieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf und die Begründung anschließend erneut öffentlich auszulegen.

X. 13.10.2003

Der Gemeinderat behandelt die Anregungen der 2. öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 04.08.2003 bis einschließlich 05.09.2003 stattfand.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.03 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ebenso wurden die Bürger durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 15 vom 24.07.03 rechtzeitig von der erneuten öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zum Planentwurf nebst Begründung vorgebracht werden können. Der Planentwurf hat sowohl in der Bauverwaltung der VG Schöllkrippen als auch parallel in der Gemeinde Wiesen ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist sind seitens der Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen vorgebracht worden:

Landratsamt – Bauamt, Stellungnahme v. 18.08.03  
Frau Kreisbaumeisterin Freytag wünscht mit fachtechnischer Stellungnahme vom 18.08.03 folgende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zur Klarstellung vorzunehmen:

1. Ergänzung der Festsetzung für den Kniestock:  
„gemessen wird innen an der Außenwand. In diesem Zusammenhang schlägt das Landratsamt vor, eine entsprechende Skizze in die Legende des Bebauungsplanes aufzunehmen. Herr Schöffner erklärt, dass er bisher den Gemeinden der VG diesbezüglich empfohlen hat, die angeregte Skizze als Anlage der Begründung beizufügen. Es liegt jedoch in der Entscheidung des Gemeinderates, ob diese Skizze in die Legende eingefügt wird.“

Anregung der Verwaltung: Aufnahme der Skizze für den Kniestock in die Legende zur Information der Planer, welche die Begründung nicht einsehen.

2. Die Grenzbebauung „zwingend“ wird durch den Zusatz „für Garagen“ ergänzt.

Beschluss: Die Ergänzungen werden entsprechend den Vorlagen des Landratsamtes in die Legende aufgenommen.

Seitens der Bürger sind keine Anregungen zum Planentwurf nebst Begründung vorgebracht worden.

Bei den vorgenannten Ergänzungen handelt es sich lediglich um Klarstellungen; neue Tatbestände werden dadurch nicht geregelt, so dass keine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 06.01.1993 den Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf „An der Eichenstraße – Erweiterung“ i. d. F. vom 20.03.2003 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.
2. Der Planer wird beauftragt, o.g. Klarstellungen in die Legende aufzunehmen.
3. 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. 2 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Aufgestellt:

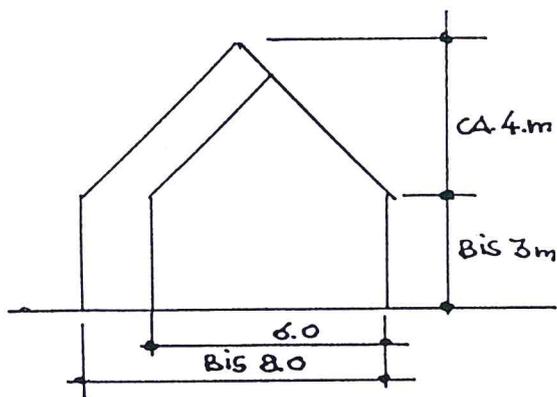
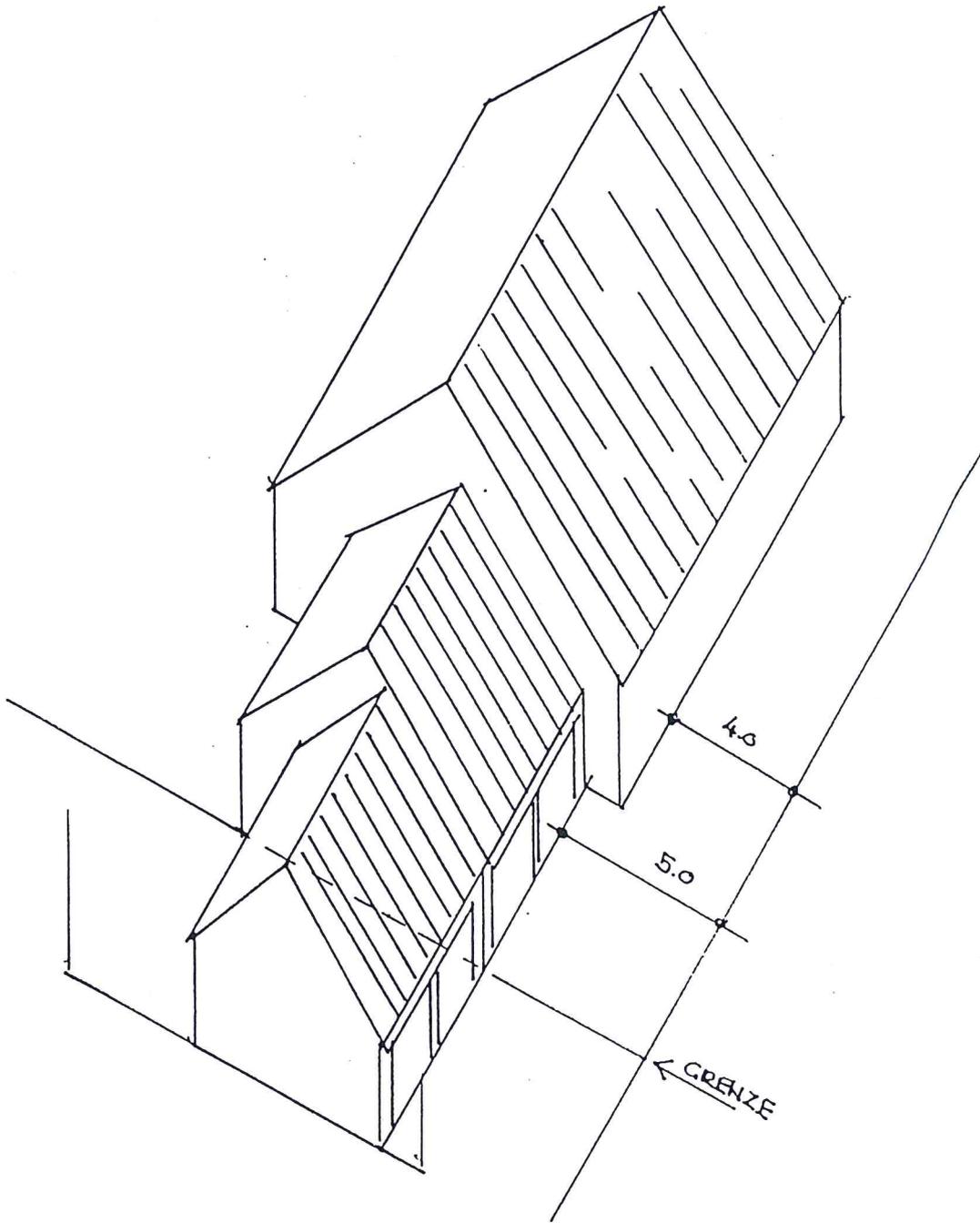
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 20.11.2001  
ergänzt, 25.03.2002  
ergänzt, 08.07.2002  
ergänzt, 20.03.2003  
ergänzt, 13.10.2003

Anerkannt:



Wiesen, 20. NOV. 2003



AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 ZUSAMMENTREFFENDE GARAGEN  
 IN GLEICHER DACHFORM UND  
 DACHNEIGUNG - DIE FLUCHT  
 ZUR STRASSE WIRD DURCH DIE  
 ZUERST ERRICHTETE GARAGE BESTIMMT.

GARAGEN AN DER  
 GRENZE BEISPIEL  
 19. 2. 2003 Sen.