



Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wiesen, den 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.07.2002 in der Zeit vom 05.08.2002 bis einschließlich 06.09.2002 und in der Fassung vom 20.02.2003 in der Zeit vom 04.08.2003 bis einschließlich 05.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Wiesen, den 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossen.

Wiesen, den 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Ausgefertigt:

Gemeinde Wiesen am:

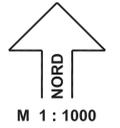
- Siegel - 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiesen, den 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 / 424101, Telefax 450323

Aschaffenburg, 20.11.2001 / 25.03.2002 / 08.07.2002 / 20.03.2003



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLFLÄCHEN**
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN**
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM**
Zu erhaltender Bewuchs
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN**
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):**
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*).
- PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):**
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
- NADELGEHÖLZE**
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- GARAGEN**
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN**
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- HANGDRUCK- UND GRUNDWASSER**
Mit schichtengebundenem Grundwasser ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
- OBERFLÄCHENWASSER**
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
Quell- und Dränagesammler dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sie sind dem Dränagesammlerkanal zuzuführen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- DACHFLÄCHEN**
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- BODENFUNDE**
Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- STAATSSTRASSE**
Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen, Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.
- BEISPIEL - KNIESTOCK**
Unterkannte Sparren der tragenden Konstruktion
bis 0,50 m
Oberkannte Rohdecke
Außenwand innen

GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER EICHENSTRASSE ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+D 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Erschließungsstraße. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°.

KNIESTOCK
Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkannte Rohdecke und der Unterkannte Sparren der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN
Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss 2 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG nach der BayBO.
WOHNUNGEN Die Zahl der Wohnungen wird je Baugrundstück auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abtragungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 Baugrenze
 Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planentwurf anzugeben. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
 Grenzbebauung zwingend für Garagen

VERKEHRSFLÄCHEN
 Mischverkehrsfläche
 Erdweg
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
NEBENANLAGEN Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN CARPORTS UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohnung sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone bis zu 60% verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung. Die Flucht zur Straße wird durch die zuerst errichtete Garage bestimmt.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

GESTALTUNG DACHDECKUNG
Harte Bedachung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Grellfarbene und leuchtende Dacheindeckungen, blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.
+ 5 +
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).