

GEMEINDE WIESEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SAILAUFER BUSCH

GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 2 FLST.NR. 4250/6

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Ziele der Planänderung	3
D. Art und Umfang der Änderung	3

VERFAHREN

I. Besprechung der Planänderung mit den Antragstellern Albert und Walter Elsesser GBR	5
II. Besprechung der Planänderung mit Frau Kreisbaumeisterin Freytag	5
III. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes. Der Änderungsplan wird gebilligt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die parallele öffentliche Auslegung werden angeordnet.	5
IV. Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	5

Anlagen

1. Vorschlag für die Anordnung der Gebäude
2. Geländeschnitte M 1:250

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 4250/6 von Albert und Walter Elsesser GBR wird zur Unterbringung kleinerer Gewerbebetriebe in 3 Parzellen aufgeteilt und eine private Verkehrsfläche zur Erschließung eingefügt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sailauer Busch“ – Gewerbegebiet in der Fassung vom 11.07.1978.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2004 zur Änderung des Bebauungsplanes.

C. ZIELE DER PLANÄNDERUNG

- Bildung von 3 kleineren Gewerbegrundstücken, die mit einer Größe von durchschnittlich 2.000 m² dem Standort „Wiesen“ entsprechen.
- Einfügung der Gebäude in das Hanggelände durch maßvolle Abgrabungen und Auffüllungen.

D. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

- Einfügung einer privaten Erschließungsstraße auf der Grundlage der Straßen- und Kanalplanung der Beratenden Ingenieure Fernkorn und Klug, Aschaffenburg vom 04.11.2003.
Straßenbreite 4,50 m.
- Aufteilung des Grundstücks mit einer Gesamtgröße von etwa 6.350 m² in 3 Baugrundstücke zu beiden Seiten der privaten Verkehrsfläche.
- Auf dem hangseitigen westlichen Grundstücksteil werden ausnahmsweise Betriebswohnungen zugelassen. Eine Teilung der Grundstücke in einen westlichen und einen östlichen Bereich wird ausgeschlossen.
- Festsetzung der Geländeänderungen zur Einhaltung der Wandhöhen auf der Grundlage der Geländeschritte.
- Differenzierung der Bauweise, im westlichen Teil Gewerbe- oder Betriebswohngebäude als Hanggebäude I + S = 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 0° - 40°.
Im östlichen talseitigen Teil 2 Vollgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 0° - 30°.
- Für den westlichen Teil mit der Möglichkeit von Betriebswohnungen werden Festsetzungen für Dachgauben und den Kniestock getroffen.

- Präzisierung der bisherigen Festsetzung zur Dachdeckung, „harte Bedachung in braunen bis rotbraunen Tönen“ (Ausnahme Flachdach).
- Neufassung der Festsetzung über die Farbgestaltung der Außenwände.
- Einfriedungen,
Höhe bis 2,00 m, ohne Abstand von den Grundstücksgrenzen, aber je 0,50 m Abstand von der privaten Erschließungsstraße.
- Der Stauraum der Garagen und die Länge der Stellplätze beträgt mindestens 5,50 m wegen des Freiraumes von 0,50 m beiderseits der Erschließungsstraße.
- Das Pflanzgebot und die weiteren Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten. Ergänzt wird, dass der im Bebauungsplan dargestellte Gehölzbestand zu erhalten ist.
- Die Hinweise zum Oberflächenwasser und Schichtwasser werden ergänzt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch für die Änderung 2.

VERFAHREN

- I. 18.12.2003
Besprechung der Planänderung mit den Herren Albert und Walter Elsesser, Aktennotiz vom 19.12.03
- II. 08.01.2004
Besprechung der Planänderung im Landratsamt Aschaffenburg mit Frau Kreisbaumeisterin Freytag und den Herren Albert und Walter Elsesser. Nach Prüfung des Änderungsplanes, der Geländeschnitte und der Änderungen der Legende teilt Frau Freytag am 09.01.04 mit, dass Einverständnis besteht.
- III. 09.02.2004
Die Änderung des Bebauungsplanes wird beschlossen.
Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 28.01.04 wird vom Ortsplaner Wolfgang Schöffner erläutert und vom Gemeinderat diskutiert.

Beschluss:

Der vom Bauatelier Schöffner vorgelegte Planentwurf i.d.F. vom 28.01.04 und die Begründung wird gebilligt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Satz 1 BauGB wird gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- IV. 24.05.2004
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung
Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss.
Zu dem Bebauungsplanentwurf „Sailauer Busch“ – Gewerbegebiet Änderung 2 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung während der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 16.04.2004 durchgeführt.

1. Landratsamt – Bauamt, Stellungnahme v. 07.04.04
1.1 Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin v. 30.03.04
Zustimmung.

1.2 Fachtechnische Stellungnahme Naturschutz v. 11.03.04
Auflagen:

1. Die zukünftigen Gebäude sind nach den Geländeschnitten durch maßvolle Abgrabungen und Auffüllungen in das Landschaftsbild einzufügen. Unmittelbar im Anschluss befindet sich die freie Landschaft.

Beurteilung: Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes und der Geländeschnitte durch die Verantwortlichen für die Gebäudeplanung.

2. Der obere Gehölzgürtel/Böschungsbereich im Westen ist in vollem Umfang zu erhalten bzw. noch zu ergänzen.

Beurteilung: Die Auflage ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Die südliche Eingrünung ist noch zu verdichten.

Beurteilung: Die Darstellung der Pflanzungen wird verdichtet.
(Wichtiger ist die Ausführung der Bepflanzung und deren Überprüfung).

- 1.3 Fachtechnische Stellungnahme Immissionsschutz v. 24.03.04
Keine Einwände.
Berichtigung der Begründung Abschnitt D, 6. „Für den westlichen Teil“ statt östlich.

Beschluss:

Der Beurteilung des Planers wird im vollen Umfang beigeplichtet.

Der Planer wird beauftragt, die redaktionellen Ergänzungen am Planentwurf und der Begründung vorzunehmen.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung liegen nicht vor.

Nachdem es sich bei den Ergänzungen um solche redaktioneller Art handelt, ist keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich. Das Verfahren kann mit Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB abgeschlossen und der Bebauungsplan anschließend in Kraft gesetzt werden.

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 Bebauungsplanentwurf „Sailauer Busch“ – Gewerbegebiet Änderung 2 i.d.F. vom 28.01.2004, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung
2. 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. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.
3. 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, 28.01.2004
ergänzt, 09.02.2004
ergänzt, 24.05.2004

Anerkannt:


Büdel
Bürgermeister

Wiesen, 21. JUNI 2004