

GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

*Plan exemplar
mit Begutachtung
am 28.06.04
am Bahngarten*

BEBAUUNGSPLAN SAILAUER BUSCH GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 2 FLST.-NR. 4250/6

FESTSETZUNGEN

■■■■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden westlich der Erschliessungsstraße zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der gewerbliche Bauteil muß jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden. Östlich der Erschliessungsstraße sind keine Betriebswohnungen zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

Im GE - Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im GE - Gebiet bis 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Gewerbegebäude östlich der Erschliessungsstraße

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m, Bezugspunkt ist Höhe über Hinterkante Randstein, gemessen in der Mitte des Grundstücks, Wandhöhe Talseite bis 8,00 m über der Auffüllung. Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung 0° - 30°. Technisch bedingte, in der Masse untergeordnete Bauteile, können höher zugelassen werden.

Gewerbegebäude oder Betriebswohngebäude westlich der Erschliessungsstraße

I+S

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe Straßenseite bis 7,0 m, Bezugspunkt ist die Höhe über Hinterkante Randstein, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Wandhöhe bergseits bis 4,0 m über der Abgrabung oder Auffüllung. Dachformen Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung 0° - 40°.

KNIESTOCK

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

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
2. Gaubenzlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder, Blindgauben und Schleppgauben sind unzulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen zulässig.
2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,3 m, an der seitlichen Grenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Der Abstand der Stützmauer zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.

1432

4185

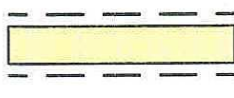
42

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise.

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Private Straßenfläche
Beiderseits ist ein Schutzstreifen von jeweils 0,50 m der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

 Private Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Flächen für Stellplätze.

DACHEINDECKUNG Harte Bedachung in braunen bis rotbraunen Tönen.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Außenwände nicht mit Kunststoff oder Zementfaserplatten verkleiden. Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden.

GRUNDSTÜCKSTEILUNG

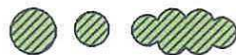
Eine Teilung der Baugrundstücke in einen Teil östlich und westlich der Straße ist nicht zulässig.

STAURAUUM VOR GARAGEN

Der Stauraum beträgt 5,50 m von der Straße (Schutzstreifen 0,5 m und 5,0 m Freiraum).

EINFRIEDUNGEN

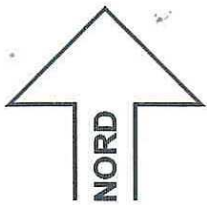
Einfriedungen maximale Höhe 2,0 m, entlang der Erschließungsstraße 0,50 m Abstand (Schutzstreifen). Die Höhe ist über Straße und an den rückwärtigen Grenzen über natürlichem Gelände.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



PFLANZGEBOT

Anpflanzung unter Berücksichtigung von Punkt 2 und 3 der weiteren Festsetzungen und der Pflanzliste (siehe genehmigte Fassung).



M 1 : 1000

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1234 Flurstücksnummern
- ~~~~~ 250 Höhenlinie
-  Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
-  Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes
- 0+50 Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Begründung).

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Gewerbegebiet - GE- tags 65 dB, nachts 55/50 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

OBERFLÄCHEN- SCHICHTENWASSER

Gegen Oberflächenwasser und im Hang auftretendes Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße sind zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser für den Unterlieger Maßnahmen, Bsp. Graben zu treffen.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES AUCH FÜR DIE ÄNDERUNG.

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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Gemeinde Wiesen, den: 21. JUNI 2004




1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 16.04.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.05.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.01.2004 als Satzung beschlossen.