

M 1 : 1000

# GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN SAILAUER BUSCH GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 5

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
Fl.Nr. 4250/5, 4250/6, 4280, 4281

## FESTSETZUNGEN

 Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.  
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

### 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

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 9,00 m über Straße "Im Gewerbegebiet". Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung 0° - 30°. Dachneigung für eine Betriebswohnung bis 40°.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Vorhandene oder notwendige Abböschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den Pflanzbeispielen zu bepflanzen.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise.



Baugrenze

### VERKEHRSFÄCHEN



Straßenfläche



Private Verkehrsfläche



Wirtschaftsweg



Verkehrsrün (Bankett)



Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche, Bepflanzung nach den Pflanzbeispielen, Zufahrten sind zulässig

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen maximale Höhe 2,0 m.

PFLANZGEBOT



Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen am Übergang zur offenen Landschaft nach den Pflanzbeispielen.



Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).

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:

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:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

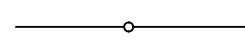
PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

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.

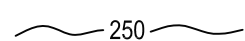
## HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze

1234

Flurstücksnummern



250

Höhenlinie



Vorhandene Gebäude



Böschung neu



Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes

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. Im Ostteil des Baugrundstücks sind zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser für den Unterlieger Maßnahmen, Bsp. Graben zu treffen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung zur Bewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) 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.



Naturpark Spessart  
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Präambel:  
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 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.

1. Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesen, den .....

- Siegel -

.....  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Wiesen, den .....

- Siegel -

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesen, den .....

- Siegel -

.....  
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 16.03.2011