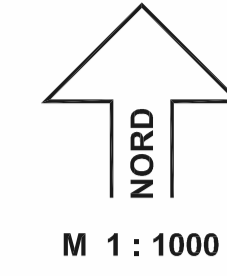


# GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN SILAUFRER BUSCH GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 6 Erweiterung Fl.-Nr. 4280, Teilflächen 4283, 4302 und 4312



**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 die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2012 hat in der Zeit vom 26.11.2012 bis 28.12.2012 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2012 hat in der Zeit vom 03.12.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 01.08.2013 und in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2013 die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 01.08.2013 und in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Wiesen, den .....

1. Bürgermeister

---

Ausgefertigt:  
Gemeinde Wiesen, den .....

1. Bürgermeister

---

Ausgearbeitet:  
Bauateller  
Dipl.-Ing.(FH) Christlne Richter, Architektin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

1. Bürgermeister

---

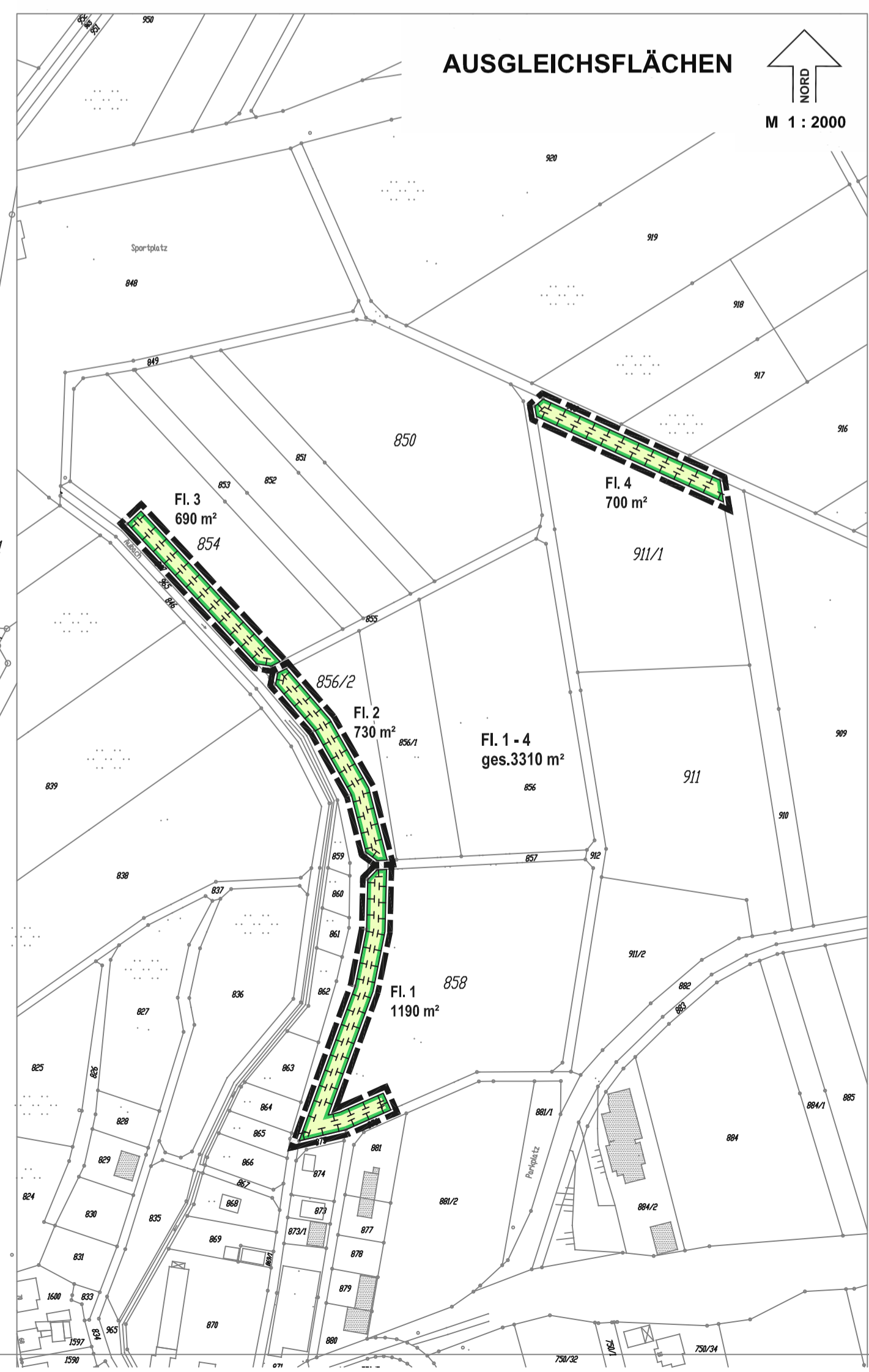
Aschaffenburg, 26.09.2012, 27.05.2013

## WEITERE SONSTIGE FESTSETZUNGEN NIEDERSCHLAGSWASSER (DACHFLÄCHENWASSER, OBERFLÄCHENWASSER)

**Rückhaltebecken**  
Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist grundsätzlich nicht möglich.  
Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen wird dem Absatz-Rückhaltebecken auf den privaten Grünflächen zugeführt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Metaldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.  
Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Gewässer (TRENnGW), die Arbeitsblätter ATV A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.  
Dachflächenwasser kann in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser insbesondere zur Grünflächenbewässerung benutzt werden. Der Überlauf der Zisternen ist einer Versickerungsmulde oder dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.  
Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze) können als Pflasterflächen mit durchlässigen Fugen oder als Rasengittersteine auf einem mindestens 30 cm starken frostsicheren Aufbau hergestellt werden, wobei eine Abgrenzung der Hof- oder Fahrflächen zu den Stellplatzflächen erfolgen muss.  
Auf den durchlässig befestigten Hof- und Fahrflächen ist die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen. Andernfalls sind die privaten Kfz-Stellplätze undurchlässig zu befestigen und das dort anfallende Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Gewerbliche Hof- und Fahrflächen sind grundsätzlich undurchlässig zu befestigen und an den öffentlichen Mischwasserkanal auszuschließen.

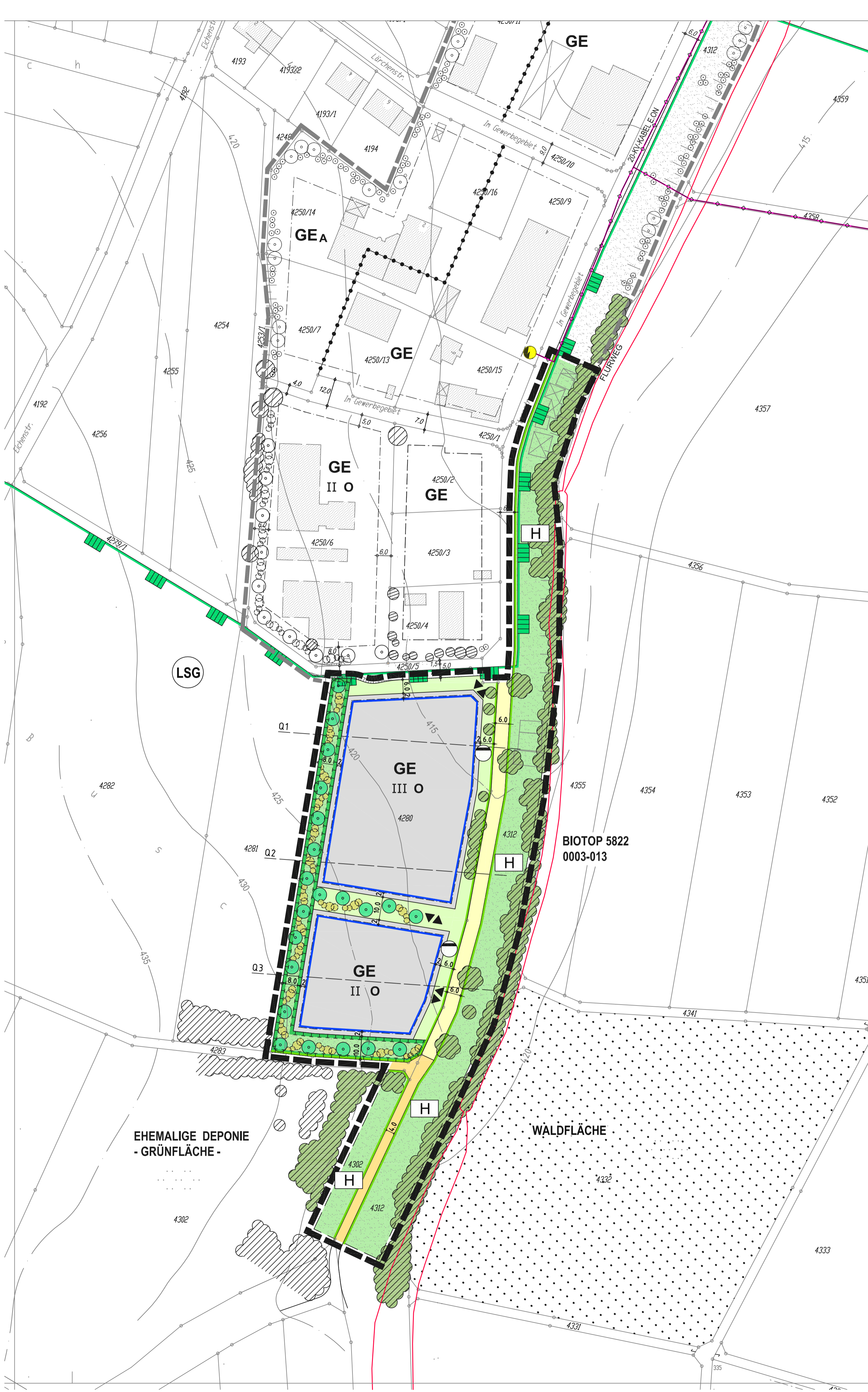
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Naturpark Spessart
- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Biotop
- Mittelspannungskabelleitung 20 kV der E.ON Bayern AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.



## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes
- Geländeschnitte Profil Q1, Q2 und Q3
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERTE** 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- UND 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.
- DACHFLÄCHEN** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- BODENFUNDE- DENKMALSCHUTZ** Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltartümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN** Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden, Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.



## FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GE** 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. Diese Wohnungen sind in das Betriebsgebäude zu integrieren.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 19 BauNVO  
Im GE - Gebiet bis 0,8 GRZ nach § 17 BauNVO

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 20 BauNVO  
Im GE - Gebiet bis 2,4 GFZ nach § 17 BauNVO

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

**II** 2 Geschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe max. 10,00 m über Hofffläche. Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung 0° - 30°.

**III** 3 Geschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe max. 12,00 m über Hofffläche. Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung 0° - 30°.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
Vorhandene oder notwendige Abböschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den Pflanzbeispielen zu bepflanzen.  
Zur Terrassierung des Geländes und am Böschungsfuß sind Stützmauern bis 1,50 m zulässig.

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**O** Offene Bauweise.  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenfläche
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrt über private Grünfläche zulässig.

**GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche, Bepflanzung nach den Pflanzbeispielen.
- Holzagerplätze  
Einzuhalten sind die Bedingungen der Benutzungsordnung für die gemeindlichen Holzagerplätze.
- Private Grünfläche, dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach den Pflanzbeispielen, Zufahrten sind zulässig.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**EINFRIEDRUNGEN** Einfriedungen maximale Höhe 2,5 m aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen.

**SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - saP**  
Die artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt vom 24. Mai 2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten:  
1. Baumerhaltung  
Erhaltung der 3 Eichen östlich des Flurweges.  
2. Baufeldräumung  
Baufeldräumung (Grasnarbe abtragen) und Rodung von Gehölzen sind ausschließlich im Winterhalbjahr (September bis Mitte März) zulässig.  
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.

**PFLANZGEBOT**  
Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen am Übergang zur offenen Landschaft und zur Gliederung der Bauflächen nach den Pflanzbeispielen.

## FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.

- Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 4280. Öffentlicher Grünstreifen als Randeingrünung zu 50%, Größe 938 m<sup>2</sup>.  
Maßnahmen: Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen.
- Teilflächen der Grundstück Fl.Nr. 854, 856/2, 858 und 911/1  
Maßnahmen: Anlage von Vogelschutzhecken mit Wildkrautstreifen oder Ruderalsaum. Folgende Arten werden empfohlen:  
- Feldahorn und Hainbuche als Heister, Hasel, Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Schlehe und Weißdorn.  
- Zwetschge, Kirsche, Apfel, und Birne.  
Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Eine Pflege der Wildkrautstreifen oder Ruderalsäume ist 1x jährlich durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Spätsommer bzw. Herbst vorzunehmen.

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen 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), 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 ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

**NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.