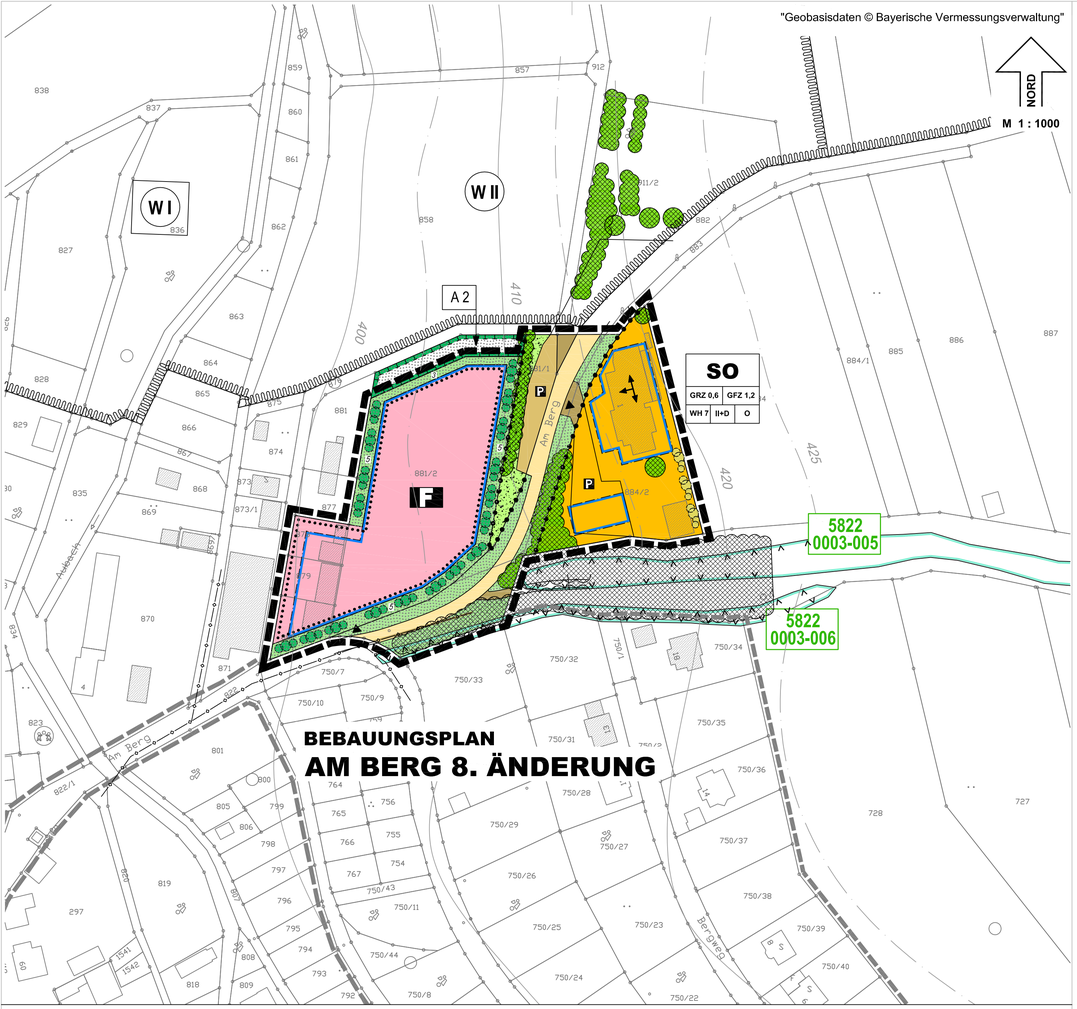
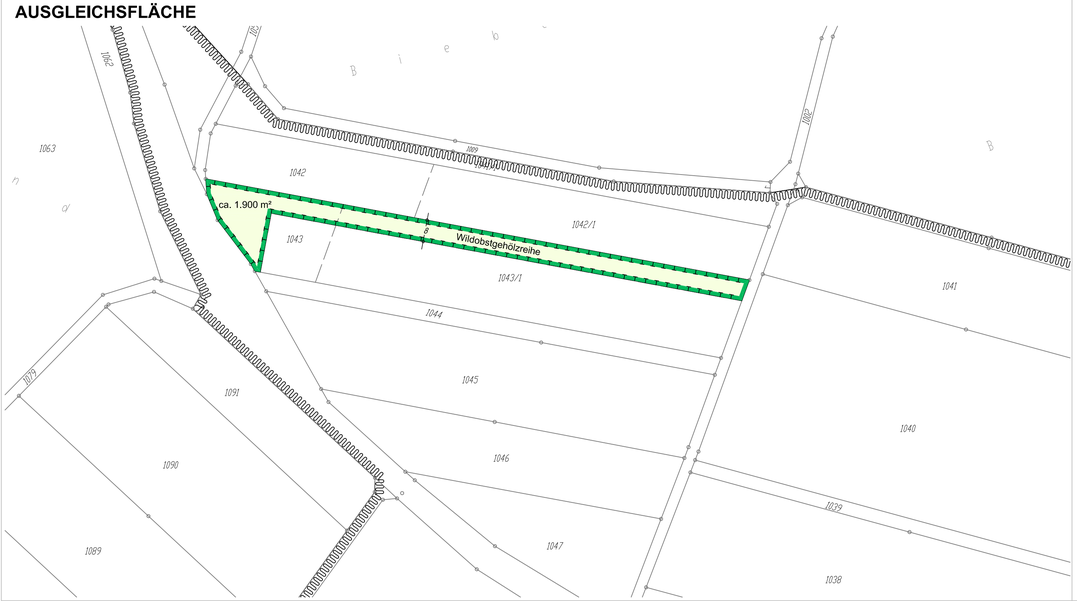


BEBAUUNGSPLAN
AM BERG 8. ÄNDERUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE



WEITERE HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSER
Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
Stellplatzflächen
Bei Versickerung der Stellplatzflächen muss der Untergrund frei von Schadstoffen und ausreichend durchlässig sein.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT
Durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den angrenzenden Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

DIN-NORMEN
DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

ZWEITER RETTUNGSWEG
Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

A 2 — Ausgleichsfläche
Eingriffsbebauungsplan "Kleingärten" 1. Änderung - Gebiet "Auf der Höh", Sondergebiet
Holzlagerplatz
Maßnahme: Anlage einer Vogelschutzhecke

5822 0003-005 / 5822 0003-006 — Biotop nach bayerischer Biotopkartierung
Nummer 5822-0003.005 und 5822-0003.006 (Gehölze am Wegrand)

W II — Zone II des Wasserschutzgebietes
"Brunnen Biebergfeld"

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Berg"

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

881/2 — Flurstücksnummern

410 — Höhenlinie

Vorhandene Gebäude

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.03.2018 hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.03.2018 hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesen, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Wiesen, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 19.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesen, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 15.03.2018, 08.01.2019, 20.03.2019

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht (§ 15 Abs. 2 BNatSchG)
Außerhalb des Plangebietes;
Flurstücke Nr. 1043 und 1043/1, Teilflächen - 1.900 m². Auf der gekennzeichneten Fläche wird zum Ausgleich eine Wildobstgehölzreihe angepflanzt.
Folgende Wildobstbäume werden empfohlen:
Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus pyraster), Vogelkirsche (Prunus avium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia).
Die Pflanzung soll in einem Abstand von 8,00 m leicht versetzt erfolgen und ist durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Einbau von Ansitzstangen für Greifvögel.

ARTENSCHUTZ
Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt vom 22.02.2018 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:
- **Rodung der Gehölze in den Wintermonaten**
  Die Rodung von Gehölzen ist in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
- **Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch vorhandener Gebäude / Schuppen**
  Sollten Gebäude / Schuppen abgerissen werden, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten und der Abbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren. Als Ersatz sind Nistkästen oder Fledermausquartiere für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.
Zu beachten ist, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert. Verschmutztes Niederschlagswasser von Betriebs- und Stellflächen bzw. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen, sind nach Vorbehandlung dem Mischwasserkanal zuzuführen.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

LOCKERE BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT
Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Eingrünung auf öffentlichem Grund

Eingrünung auf privatem Grund

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

Vorhandener Walnussbaum, der zu erhalten ist.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Roterle (Alnus glutinosa), Bergulme (Ulmus glabra).

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

STRÄUCHER
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana). Salweide (Salix caprea),

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

+4.5+ — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

DACHFORMEN
SO-Gebiet:
Im SO-Gebiet sind das Satteldach und das Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 34° bis maximal 46° zulässig.
Fläche für den Gemeinbedarf:
Zulässig sind das Flachdach, das Pultdach und das Satteldach mit einer Neigung bis maximal 38°.

DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
Zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind Wildschutzzäune zulässig, die das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

HAUPTABWASSERLEITUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Mischwasserkanal

HINWEISE

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Sondergebiet - SO - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ENTWÄSSERUNG
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
Quell- und Dränsammel- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
AN DER HÄG
GEMEINBEDARFSFLÄCHE FEUERWEHR
SONDERGEBIET SEMINARZENTRUM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO

SO — **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 Absatz 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Seminarzentrum
Das Sondergebiet "Seminarzentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Seminarzentrums notwendig sind.

1. Zulässige Arten von Nutzungen:
   - Seminar- und Veranstaltungsräume.
   - Zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Sanitär- und Umkleideräume sowie untergeordnete Gemeinschafts - bzw. Aufenthaltsräume, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen.
   - Gastronomie
   - Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Seminarzentrum" stehen.
   - Wohnungen, die dem Sondergebiet "Seminarzentrum" zugeordnet sind.
2. Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig, dazu zählen z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

SO		
GRZ 0,6	GFZ 1,2	
WH 7	II+D	O

Art der baulichen Nutzung			
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl	
Wandhöhe	Zahl der Vollgeschosse		Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

IM SO - GEBIET

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl bis 0,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und 20 BauNVO

IM SO - GEBIET

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

IM SO - GEBIET

II+D — 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 34° - 46°.
Wandhöhe bis 7,00 m über bestehendem Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/ Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauern bzw. Mauern und Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
   Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

O — Offene Bauweise

Baugrenze

Ausrichtung des Hauptfirstes der Hauptgebäude
Hauptfirstrichtung mit zulässiger untergeordneter Firstrichtung

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

F — Fläche für den Gemeinbedarf
Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr und weitere Einrichtungen für Gemeinbedarfsnutzungen wie z.B. Grünabfallsammelplatz, Bauhof.
Zweckbestimmung "Feuerwehr":
Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume und der Schulungsraum sowie Alarmhof und Stellplätze.
Für die Höhenbegrenzung der baulichen Anlage wird eine Wandhöhe von 7,00 m über Gelände festgesetzt.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche
Wirtschaftsweg, Ein- Ausfahrt Sondergebiet
Private Verkehrsfläche
P — Parkplatz
Ein- / Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zufahrten und Ausfahrten sind zulässig

Private Grünflächen