



"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"



M 1 : 1000

Präambel:
 Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 04.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 04.05.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Wiesen, den	
Siegel	
1. Bürgermeister	
.....	
Ausgefertigt:	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 29.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Wiesen, den	Gemeinde Wiesen, den
Siegel	
1. Bürgermeister	
.....	
Ausgearbeitet	Richter - Schaffner
Dipl.- Ing.(FH) Christine Richter, Architektin Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323 E-Mail: Schaffner-Architekturbuero@t-online.de	
Aschaffenburg, 15.07.2021, 21.03.2022, 12.12.2022	

WEITERE HINWEISE

- FREMDWASSER** Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- ZISTERNEN** Empfehlung, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.
- VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER** Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
- BODENSCHUTZ** Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein.
- DACHBEGRÜNUNG** Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind möglichst zu begrünen.
- 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.
- DIN-VORSCHRIFTEN** DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Bestandshöhe (Kanaldeckel)
- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO
- DACHFORMEN** Folgende Dachformen sind zulässig:
 Mischgebiet 1: Flachdach (FD), Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von 0° bis 22°
 Mischgebiet 2: Satteldach (SD) und höhenversetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 30° bis 46°. Bei höhenversetztem Pultdach darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
- DACHEINDECKUNG** Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.
- DACHGAUBEN** Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schlegelgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
 2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- QUER-ZWERCHGIEBEL** Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- STÜTZMAUERN, MAUERN UND EINFRIEDUNGEN** Stützmauern, Mauern und Einfriedungen sind straßenseitig mit einer Höhe bis maximal 0,50 m zulässig. Nach einem Rücksprung von mind. 1,00 m können Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände, Mauern zur Terrassierung des Geländes und zur Herstellung von Terrassen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) errichtet werden.
 Rückwärtig und seitlich sind Stützmauern, Mauern und Einfriedungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.
- MOBILFUNKANLAGEN** Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.
- GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN** Nicht zulässig ist die Anlage der Frei-/Gartenflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach § 9 Abs. 6 BauGB
- STAATSSTRASSE 2305**
 Ortsdurchfahrtsgrenze mit anbaufreier Strecke
 Bauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStWHG
 bis zu 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der Staatsstraße.
- Naturpark Spessart**
 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in dem Schutzgebiet nicht zulässig.
- Gewässerabschnitt Aubach (Gewässer III. Ordnung)**
 Beachtung der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

HINWEISE

- Vorgeschlagene Gebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) maßgebend.
- ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG** Die Abstandsflächenentfernen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2021).
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
 Mischgebiet - MI - tags 60 dB(A) nachts 50/45 dB(A).
 Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- SCHALLIMMISSIONSCHUTZ** Die "Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen" der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 23.02.2022 (Berichtsnummer Y0870.001.01.002) ist zu beachten und die hier festgelegte genehmigungsrelevante Anforderung an den Anlagenbetrieb des Busunternehmens einzuhalten.
- STAATSSTRASSE 2305**
 Auf die von der Staatsstraße 2305 (Hauptstraße) auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich aktiver und passiver Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger nicht geltend gemacht werden.
- IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**
 Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Mischgebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.
- BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**
 Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auf-tretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- BERGBAU** Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER** Gegen Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN** Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücks-flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
- Ausgleichsflächen und Maßnahmen**
- A1 Wiederherstellung des Gehölzstreifens (Wiederaustrieb)
 Fläche: 176 m²
 - A2 Anlage einer Vogelschutzhecke
 Fläche: 866 m², anrechenbar 400 m²
 - A3 Anlage einer Vogelschutzhecke
 Fläche: 434 m²
 - A4 Anlage eines 6 m breiten Gehölzstreifens mit heimischen Baum- und Strauchhecken
 Fläche: 286 m², anrechenbar 143 m²
- ARTENSCHUTZ**
 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:
Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:
 Sollen noch weitere Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fleder-mäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
 Die umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen sowie Anforderungen der Feuerwehr und der Müllentsorgung sind in einen qualifizierten Freiflächengestaltungs-plan zu integrieren, Planinhalt: z.B. Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.
- STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN**
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung von unbelasteten Flächen in wasserdruckfähigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Wiederherstellung des Gehölzstreifens (Wiederaustrieb) mit Ergänzung durch Neuanpflanzung von Bäumen.**
- Die Fläche ist als 10 m breite, wirksame Vogelschutzhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 Folgende Pflanzarten werden empfohlen:
 - Feldahorn und Hainbuche als Heister, Hasel, Holunder, Hartrieel, Vogelkirsche, Schlehdorn und Weißdorn
 - Wildobstbäume
 Zwetschge, Kirsche, Apfel und Birne
- Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken
- Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände sind zu erhalten, ggf. zu schützen, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

SICHERHEITS- UND GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (Forschungsgesell-schaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.
 Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

- LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG**
 Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata).
- LAUBBÄUME KLEINWÜCHSIG**
 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
- STRÄUCHER**
 Roter Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
- NADELGEHÖLZE**
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Breite in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**GEMEINDE WIESEN
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 UNTERDICK**

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90
- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- MI** Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO

MI 1		MI 2		Art der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	GFZ 1,2	GRZ 0,35	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
II	FD, SD, WD, O	I+S+D	SO, PD, O	Zahl d. Vollgeschosse	Dachform	Bauweise

- GRUNDFLÄCHENZAHLEN** nach § 17 und § 19 BauNVO
GRZ 0,35 Im Mischgebiet MI 2 Grundflächenzahl bis 0,35
GRZ 0,6 Im Mischgebiet MI 1 Grundflächenzahl bis 0,6
GESCHOSSFÄCHENZAHLEN nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)
GFZ 0,8 Im Mischgebiet MI 2 Geschossflächenzahl bis 0,8
GFZ 1,2 Im Mischgebiet MI 1 Geschossflächenzahl bis 1,2
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** nach § 18 und § 20 BauNVO
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Die maximale Wandhöhe wird talseits mit 6,50 m über Gelände festgesetzt.
 Bei Ausführung eines geneigten Daches darf die Firsthöhe 7,50 m nicht überschreiten. Flachdach, Satteldach und Walmdach, Dachneigung 0° - 22°.
- I+S+D**
 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
 Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
 Wandhöhe bergseits bis 4,50 m Gelände, Wandhöhe talseits bis 7,50 m Gelände.
- WANDHÖHE** Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bzw. von der durch Abtragung/Auffüllung (max. 1,20 m) entstandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO
 O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebiets-flächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Firstrichtung Satteldach
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planlitz anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
 - Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzonen verwendet werden.
 - Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.
- GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)**
- Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
 - Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 - Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
 - Abstand von der Straßbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,00 m, Carports mind. 3,00 m.
 - Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

VERKEHRSLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Private Grünflächen

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Bei Errichtung des Gebäudes auf Fl.Nr. 5503 sind ruhebedürftige Wohn- und Schlaf-räume zur lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen.