



# GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN CAMPING- UND FERIEHAUS- GEBIET WIESBÜTT

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO** Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 Baunutzungsverordnung Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem Camping und dem Ferienwohnen.

**(S01)** Sondergebiet SO 1 "Gastronomie"  
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gastronomie" sind zulässig:  
• Schank- und Speisewirtschaft  
• 2 Ferienwohnungen  
• Aussenbewirtschaftung - Biergarten

**(S02)** Sondergebiet SO 2 "Ferienhausgebiet"  
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind zulässig:  
• Ferienhäuser  
• Übernachtungsmodule  
Innerhalb der überbaubaren Bereiche sind Ferienhäuser (Blockhütten) und Übernachtungsmodule zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig. Darüber hinaus sind Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.

**(S03)** Sondergebiet SO 3 "Campingplatzgebiet"  
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" sind zulässig:  
• Zelte  
• Caravans (Wohnwagen)  
• Wohnmobile

**(S04)** Sondergebiet SO 4 "Betrieb, Verwaltung und Sanitär"  
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Betrieb, Verwaltung und Sanitär" sind zulässig:  
• Feste Unterkünfte für Betriebsinhaber (Platzwart) und andere Aufsichtspersonen  
• Sanitärgebäude  
• Carports (offene Garagen)

**NEBENANLAGEN** Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Dazu zählen z.B. Stellplätze, Zufahrten, E-Ladestation, etc..

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**GRÖSSE DER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN** nach § 19 BauNVO

**SONDERGEBIET SO 1** In dem Sondergebiet SO 1 ist insgesamt eine Grundfläche von 600 m² zulässig.

**SONDERGEBIET SO 2** In dem Sondergebiet SO 2 sind insgesamt zulässig:  
8 Ferienhäuser (2 Personen) mit jeweils 65 m² Grundfläche  
8 Ferienhäuser (4 Personen) mit jeweils 65 m² Grundfläche  
und 12 Übernachtungsmodule mit jeweils 25 m² Grundfläche.

**SONDERGEBIET SO 4** In dem Sondergebiet SO 4 ist insgesamt eine Grundfläche von 600 m² zulässig.

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** nach § 18 und § 20 BauNVO

**(H-D)** 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 24° - 30°. Wandhöhe bergseits bis 7,00 m über Gelände, Wandhöhe talseits bis 8,50 m über Gelände.

**(H-S)** 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 5°. Wandhöhe bergseits bis 4,50 m über Gelände, Wandhöhe Westseite bis 7,00 m über Gelände.

**(S)** 1 Sockelgeschoss  
Flachdach  
Wandhöhe talseits bis 4,50 m über Gelände einschließlich Brüstung.

**(I)** **FERIEHAÜSER, BETRIEBS- UND SANITÄRGEBÄUDE**  
1 Vollgeschoss, Satteldach Dachneigung 20° - 40°. Wandhöhe bis 4,00 m über Gelände.

1 Vollgeschoss, Pultdach höhenversetzt, Dachneigung 20° - 30°. Wandhöhe bis 4,00 m über Gelände, Wandhöhe Pultdach OK bis 7,00 m über Gelände.

**WANDHÖHE** Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND MAUERN**

- Zulässig sind:  
1. Auffüllungen und Mauern zur Herstellung der Geländeebenen im SO 2 bis 2,30 m. Werden durch die Geländesituation höhere Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen oder durch Böschung zu ergänzen.  
2. Abgrabungen im Bereich des Neubaus des Gasthauses im SO 1 bis 1,50 m. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. § 22 und § 23 BauNVO

**O** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

--- Baugrenze

### VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße 2905

--- Ein- und Ausfahrt

### GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

--- Private Grünflächen

--- Spielplatz

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

#### ARTENSCHUTZ

Die naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB, Teilbruch der Gaststätte und Sanierung eines Gebäudeteils; Dipl.-Biol. Marcus Stüben, 63856 Bessenbach, 07.11.2024) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Dazu sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:

- Maßnahmen zur Vermeldung**  
**V1: (Baufelderrichtung)** für Abbruch, Zufahrten, Lagerflächen): Klare Abgrenzung des Baufeldes und der Zufahrten, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.  
**V2: (Baufeldräumung):** Zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar kann die Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage) für den geplanten Abbruch und Sanierungen (z.B. für Materiallagerflächen, etc.) jederzeit auch ohne Nachkontrolle auf Boden- bzw. Freibrüter erfolgen. Bei einem geplanten Abschieben in der Brutzeit müsste ggf. eine Nachkontrolle auf Boden- bzw. Freibrüter erfolgen.  
**V3: (Gebäude):** (entfällt Abbruch ist erfolgt)  
**V4: (Neubau oder Sanierung):** Es sind die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor negativen Lichtwirkungen durch Außenbeleuchtungen zu beachten.  
**V5: (Fledermäuse):** Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld.  
**V6: Fallenwirkungen:** Neu- oder auch Umbauten inklusive ihrer Außenanlagen sind hinsichtlich ihrer Fallenwirkungen zu überprüfen: Sichere **Einlaufritten** und **Gullys** durch engmaschige Vergitterungen und / oder Ausstieghilfen, gesicherte **Regen-Fallrohre** z.B. mit Gitterraster, etc.  
**V7: Vogelfreundliches Bauen** bzgl. **Vogelschlagrisiko an Glasscheiben:** Durchsicht (Bsp.: größere Eckverglasungen!), Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor großen Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der **Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)**.  
**V8: Ökologische Baubegleitung (ÖBB,** hier in Rufbereitschaft bei Rückfragen / aktuellen Befunden vollkommen ausreicht) zur Sicherung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

**Maßnahmen zum Ausgleich**  
Anbringen und dauerhafte Unterhaltung von 3 Fledermaus - Sommer - Flachkästen als Baumkästen oder als Gebäude - Kästen am Neubau.

#### KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Pflanzung von 14 großkronigen, heimischen Laubbäumen (z.B. Acer, Betula, Fagus, Carpinus, Populus, Sorbus, Salix) Qualität 3xv, mDb

--- Überlaufgraben des Wiesbüttsees  
Entwicklung eines bedingt naturnahen Wechselwasserbereiches am Fließgewässer:  
• Rückbau der anthropogenen Einflüsse  
• Errichtung einer einreihigen Steinmauer aus Rechteck - Buntsandsteinen, Höhe ca. 0,40 m, Länge ca. 106,00 m und Abstand von ca. 2,00 m zum Gewässer  
• Punktuelle Platzierung von Ablenksteinen aus Buntsandstein zur Ufersicherung  
• Die 2,00 m breite Fläche zwischen Bachufer und Mauer ist als Hochstaudenflur oder Wiese mit gebiets eigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 "Hessisches Bergland" für frische bis feuchte Standorte einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

**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. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), geändert, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 12.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 27.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis 01.09.2025 beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis 01.09.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesen, den .....	
Seigel	
.....	
1. Bürgermeister	
Ausgefertigt:	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Gemeinde Wiesen, den .....	Gemeinde Wiesen, den .....
Seigel	
.....	
1. Bürgermeister	
Ausgearbeitet:	
<b>BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER</b> Dipl.- Ing.(FH) Christine Richter, Architektin Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de	
Aschaffenburg, 04.04.2024, 18.06.2025, 22.09.2025	

## WEITERE HINWEISE

**DIN-VORSCHRIFTEN** DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Baumtat der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

--- Geplante Gebäude  
--- Entwässerungsmulde  
--- Oberflächenwasser / Regenwasser

## BESTANDSANGABEN

--- Flurstücksgrenze  
--- Flurstücksnummern  
--- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung

### UMWELTVERTRÄGLICHE BELEUCHTUNG

Die Baustellenbeleuchtung, die öffentliche und private Außenbeleuchtung im Plangebiet sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen. Hierfür ist die Lichtquelle (Leuchtgehäuse) komplett nach oben und zu den Seiten abzuschirmen (ULR = 0 %). Leuchtende Werbeanlagen können davon ausgenommen werden. Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichteten Winkel zu installieren. Außerdem empfehlen wir, in den späten Nachtstunden sämtliche Beleuchtung zusätzlich deutlich zu reduzieren (um mind. 70 %). Leuchtende Werbeanlagen und Objektbeleuchtungen, die nicht der Sicherheit dienen, sollten während der späten Nachtstunden (mind. von 23 Uhr bis 5 Uhr) ausgeschaltet werden oder nur durch Bewegungsmelder zu bedienen.

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

### PFLANZGEBOTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Baum- und Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen zur Bildung eines neuen Waldmantels.
- Bepflanzung des Grünstreifens zur Landesstraße 2905  
Hecke mit Zaun

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Maßangabe in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

**DACHFORMEN** Als Dachformen sind das Satteldach, das höhenversetzte Pultdach und das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 40° zulässig.

**DACHEINDECKUNG** Dacheindeckung in gedecktem Farbton, Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Solaranlagen sind zulässig.

### FASSADENGESTALTUNG

Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

### EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Parzellen sind nur in Form von Hecken und Grünanpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

**LANDESSSTRASSE 2905**  
Anbauverbotszone in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße nach Art. 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.  
Anbaubeschränkungzone in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße nach Art. 23 Abs. 2 (HStrG).

**LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "SPESSART"**  
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Spessart"  
Das Sondergebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spessart" (LSG 00561.01).  
Bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sind die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Spessart" zu beachten.  
--- Grenze Bayern / Hessen

## HINWEISE

**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 Freizeitärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

**LANDESSSTRASSE / STAATSSSTRASSE 2305**  
Auf die von der Landesstraße/Staatsstraße auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Landesstraße/Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

### BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) 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.

### 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. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mind. 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.

### DAMMBAUWERK

Baumaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde Main-Kinzig-Kreis abzustimmen. Bei Baumaßnahmen in Richtung Dammbauwerk ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

--- Fläche für die Forstwirtschaft  
--- Waldschutz:  
Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken sind gem. Art. 17 Abs.1 Nr. 1 und 2 BayWaldG und nach § 8 HWaldG erlaubnispflichtig.