

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.
- SO1** Sondergebiet SO 1 "Gastronomie"
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gastronomie" sind zulässig :
• Schank- und Spelsewirtschaft
• 2 Ferienwohnungen
• Aussenbewirtschaftung - Biergarten
- SO2** 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.
Darüber hinaus sind Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.
- SO3** Sondergebiet SO 3 "Campingplatzgebiet"
In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" sind zulässig :
• Zelte
• Caravans (Wohnwagen)
• Wohnmobile
- SO4** 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

- (1+D)** 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 24° - 30°. Wandhöhe bergseits bis 6,00 m über Gelände, Wandhöhe talseits bis 8,50 m über Gelände.
- (1+5)** 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhe bergseits bis 4,50 m über Gelände, Wandhöhe talseits bis 7,00 m über Gelände.
- (S)** 1 Sockelgeschoss
Flachdach
Wandhöhe talseits bis 4,50 m über Gelände einschließlich Brüstung.
- (1)** **FERIEHÄUSER, 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 Dachtraufe 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 1,50 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 Böschungen 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

VERKEHRSFLÄCHEN
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 LANDSCHAFT Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

ARTENSCHUTZ Maßnahmen zur Vermeidung
1. Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
2. Höhenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

UMWELTVERTRÄGLICHE BELEUCHTUNG
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung im B-plangebiet ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen, ist zu verzichten.

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

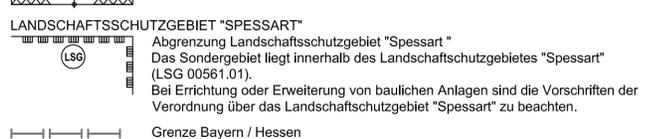
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

- 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

- LANDESSTRASSE 2905**
L 2905
Anbauverbotszone in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße nach Art. 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG).
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.



BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze
- 7589/4 Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung

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 Freizeitleärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- 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.
- DIN-VORSCHRIFTEN** DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
Gebäudeabbruch
Geplante Gebäude

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) 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) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 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 bis 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 bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesen, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Wiesen, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesen, den

Siegel

.....

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
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