

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

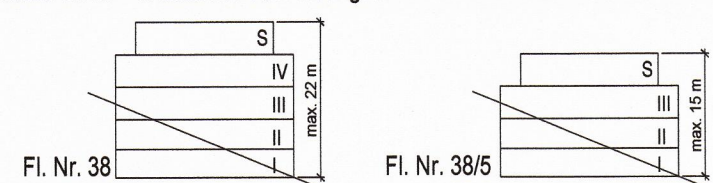
GRZ 0,5 bzw. 0,8 Grundflächenzahl
 GFZ 1,5 bzw. 2,6 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

IV + S 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstgrenze (Fl.Nr. 38)
 III + S 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstgrenze (Fl.Nr. 38/5)

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

WH max. 15 m bzw. 22 m Wandhöhe vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes



Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig)
- o offene Bauweise

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesene Flächen zulässig.

St Ga Z Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 12 BauNVO, St = Stellplätze, Ga = Garagen, Z=Zufahrten)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Nr. 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

private Grünflächen

Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Gehörschäden sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10.-28.02. zulässig. Bäume mit wertvollen Strukturen (abstehende Rindensplatten, Spalten und Höhlen) sind zu erhalten. Sollte dennoch eine Rodung zwingend erforderlich sein, so sind diese im Vorfeld durch fachlich geeignetes Personal zu untersuchen, um ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können;
- Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung u.a. zur Durchführung von Nachkontrollen, zur Festlegung von zeitlich begrenzten Meidezonen oder -zeiten sowie weiterer Ausgleichsmaßnahmen etc. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- Vorlage von Zwischenberichten der Ökologischen Baubegleitung an die Untere Naturschutzbehörde;
- V 1: Bei Ausdehnung der Arbeiten in die Brutzeit von Gebäudebrütern (ca. März bis September) sind vor den Arbeiten Nachkontrollen relevanter Gebäudestrukturen auf Tiere mit revieranzeigendem Verhalten, Nestbau oder Brutversuche von Gebäudebrütern vorzunehmen;
- V 2: Für besondere Strukturen im Außenbereich, die als potenzielle Nist- und Lebensstätten geeignet sind (z.B. spaltenreiche, vorgehängte Sandsteinfassade, Firstbleche, Sonnensegel, Rollos, Jalousien- und Jalousienkästen, Blechverfädelungen etc.), ist ein schrittweiser Rückbau unter Anleitung / Aufsicht der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen;
- V 3: Bei Auffinden von Fledermäusen oder Gebäudebrütern im oder am Gebäude sind die Arbeiten lokal vorübergehend einzustellen und es ist eine fachgerechte Versorgung von ggf. verletzten oder verstörten Tieren durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen; die Freigabe der Arbeiten erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- V 4: Bei Schließung von Fenstern oder anderen Strukturen, die bisher als potenzielle Einflugmöglichkeiten in das Gebäude dienten, ist die ökologische Baubegleitung einzubeziehen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzkonforme Lösung zu entwickeln;
- A 1: Fachgerechte und fledermausaugliche Anbringung von selbstreinigenden Quartieren für Fledermäuse als Ausgleich für den Verlust eines Fledermausquartiers hinter den Sandsteinplatten sowie in einem Sonnensegel in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung;
- 6 Stück "Fledermaus-Ganzjahresquartier 1 WQ" oder alternativ "Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartier 1 WI" oder alternativ "Fledermaus-Fassadenreihe 2FR" zur Verwendung in südlicher Ausrichtung an geeigneten Bestandsgebäuden bis spätestens Ende Februar 2017 oder im Zuge der Sanierung des Gebäudes z.B. als Einbauquartier bis Fertigstellung der Fassade (sh. saP, Anlage zur Begründung). In Absprache mit der ökologischen Baubegleitung kann je nach Gebäude auf vergleichbare Kästen eines anderen Typs oder Herstellers ausgewichen werden;
- Jährliche Kontrolle und ggf. Reinigung der Kästen

Nutzungsschablone Fl. Nr. 38

WA	IV + S
0,8	2,6
a	WH max. 22m

Nutzungsschablone Fl. Nr. 38/5

WA	III + S
0,5	1,5
o	WH max. 15 m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Wandhöhe

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

Abstandsregelung Es gelten die festgesetzten Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Die ausreichende Belichtung und Belüftung muss im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachgewiesen werden. Die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten. Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Dachgestaltung Fl.Nr. 38: Flachdach oder flach geneigtes Dach, Dachneigung 0-20°
 Fl.Nr. 38/5: Walmdach, Dachneigung bis 20°

Hinweise

Immissionsschutz

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 / 40 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen. Auf die Bayer. Parkplatzlärmstudie wird hingewiesen. Bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Friseure usw.) und sozialen Dienstleistungen ist darauf zu achten, dass die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Hier kann insbesondere Fahrzeugaverkehr während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Bereitschaftspraxis, Nachtpflege) kritisch sein. Wird die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) für gewerbliche Zwecke genutzt, sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Ggf. ist hier eine „geschlossene“ Tiefgarage (Rampe eingehaust) erforderlich. Die Abdeckung von Regenrinnen sollten „lärmarm“ ausgebildet werden. Zur Einhaltung des sog. Maximalpegelkriteriums der TA Lärm wäre bei einer gewerblichen Nutzung während der Nachtzeit ein Abstand zwischen Tiefgaragenzufahrt (beschl. Abfahrt) und nächstgelegenen Wohnraumfenster von mindestens 16 m erforderlich. Auch die haustechnischen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass keine Lärmprobleme in der Nachbarschaft bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auftreten.

Denkmalschutz

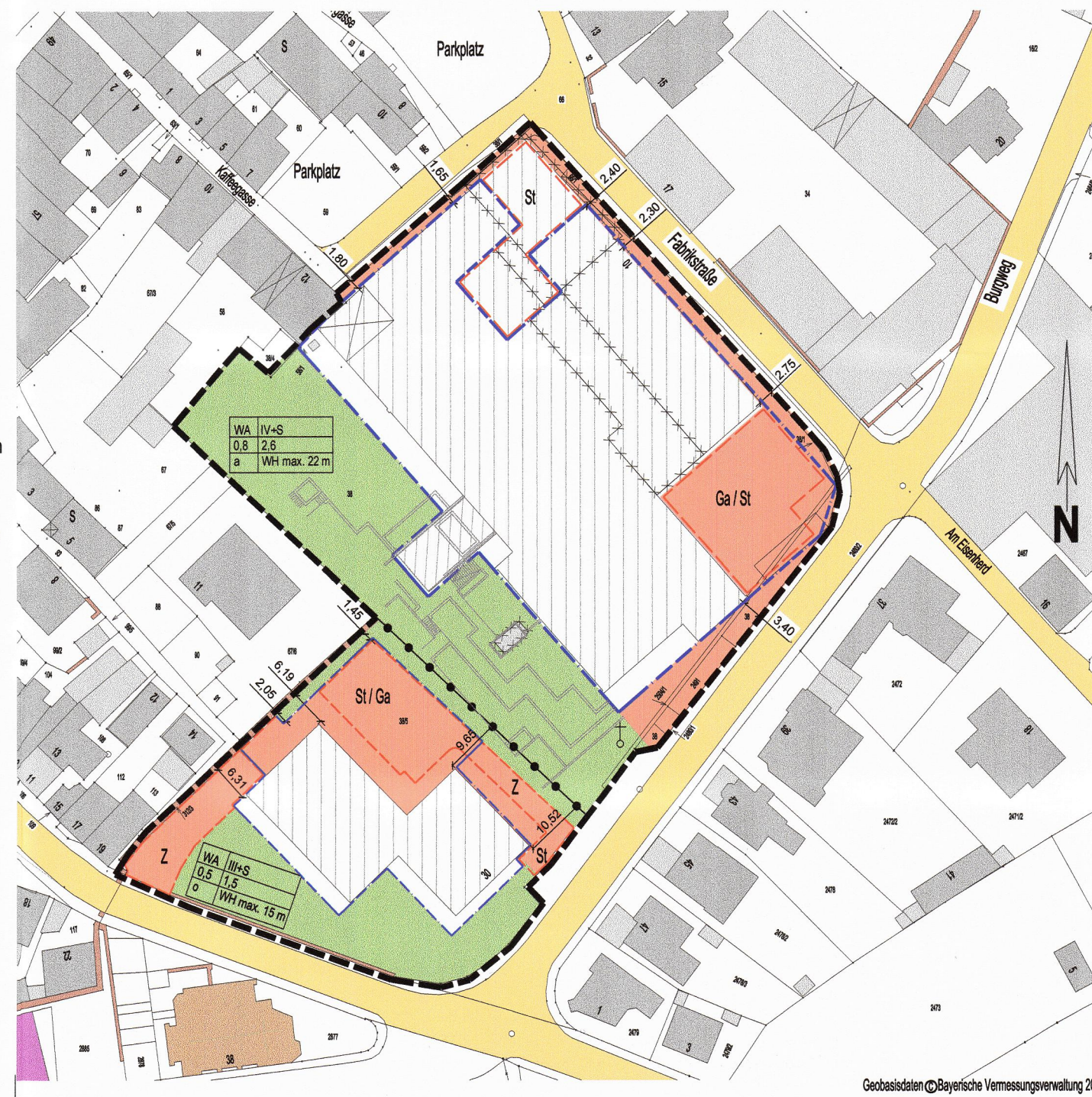
Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleritürmen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auf Art. 7 DSchG hingewiesen. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmäler D-6-76-139-17 (Kreuz), D-6-76-139-21 (Bildstock) und D-6-76-139-2 (Teil der Stadtmauer) sind bei eventuell vorgesehenen Maßnahmen im Umgriff gegen Beschädigungen zu schützen. Gemäß Art. 6 DSchG ist bei eventuell notwendigen Instandsetzungen vorab ein Erlaubnisverfahren unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Planzeichen als Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen als Hinweise

- geplanter Gebäudeabruch
- Gebäude Bestand
- Maßangaben in Meter
- vorhandene Treppenanlage



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 das AsylV/BeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 29.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altes Krankenhaus" beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.17 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

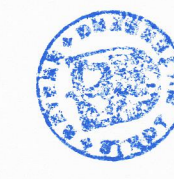
Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 21.03.17 hat gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.17 bis einschließlich 12.05.17 öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.17 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt.

Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.17 mit einer redaktionellen Ergänzung der Hinweise zum Immissionsschutz und zum Denkmalschutz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.05.17 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Miltenberg, den 31. MAI 2017

Demel, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt am 31. MAI 2017

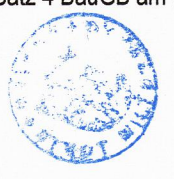
Demel, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 02. JUNI 2017 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 02. JUNI 2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 02. JUNI 2017... in Kraft getreten.

Miltenberg, den 02. JUNI 2017

Demel, 1. Bürgermeister



**STADT MILTENBERG
 LANDKREIS MILTENBERG**



**BEBAUUNGSPLAN
 ALTES KRANKENHAUS**

M 1 : 1000



Index	Änderungen/Ergänzungen	Name	Datum

Stadt Miltenberg
 Stadtbauamt
 Engelplatz 69
 63897 Miltenberg

Ingenieurbüro
 Bernd Eilbacher
 Bischofsstraße 62
 63897 Miltenberg
 Tel.: 09371/7068-67
 E-mail: info@beml.de

Datum: 21.03.17 redaktionell ergänzt am 23.05.17
 gezeichnet: Schmöller
 geprüft: Eilbacher

Index: