

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§9 (1) BauGB

**1.1 Art der Nutzung**

Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt, die in §3 (3) BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen sind ausgeschlossen. In den zulässigen Wohngebäuden sind gemäß §9 (1) Nr.6 BauGB jeweils höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

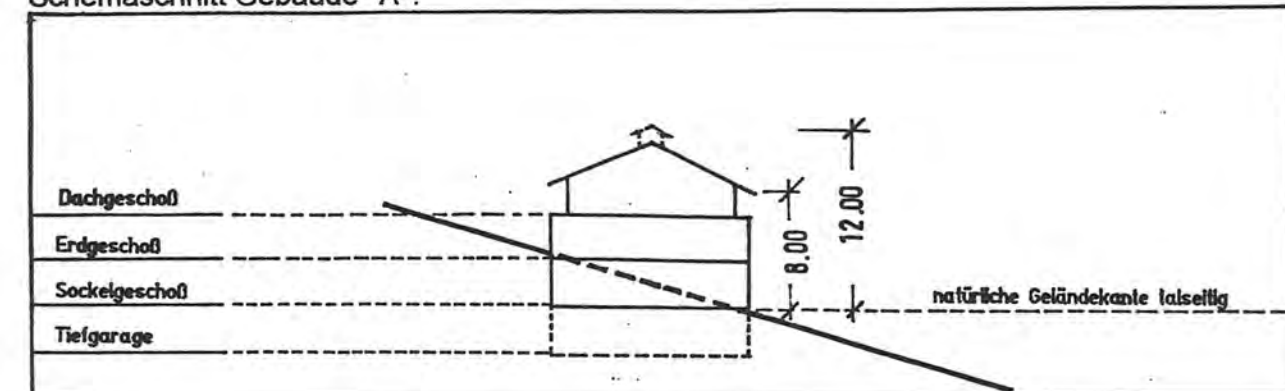
**1.2 Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) : max.0,2; Geschosflächenzahl (GFZ): max.0,4  
Zahl der Vollgeschosse: II (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §16 (3)BauNVO)

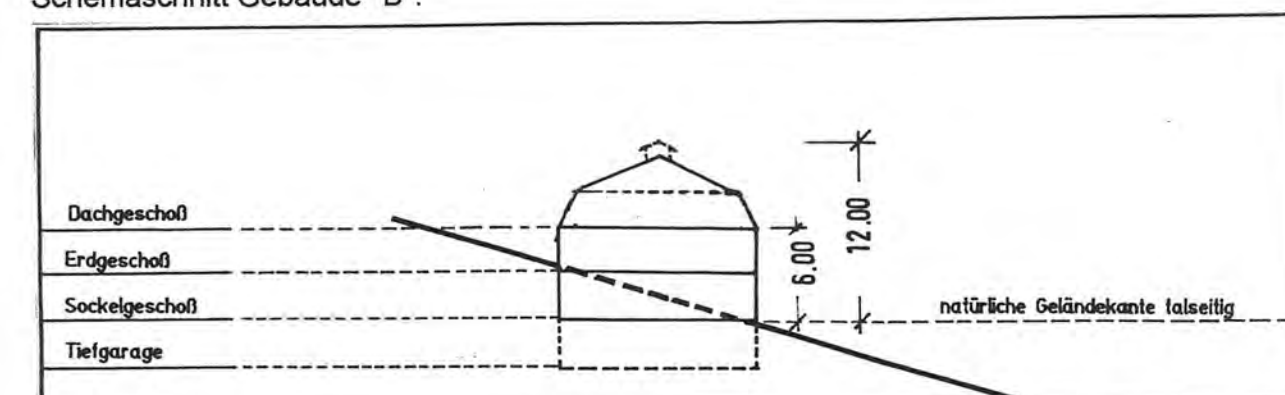
**Höhe baulicher Anlagen (§16 (3) Nr.2+(4) BauNVO):**

Gebäude "A": Die Traufhöhe wird talseitig an der nördlichen Baugrenze als Höchstgrenze (THH) auf max. 8,00m ab natürlicher Geländekante festgesetzt.  
Gebäude "B": Die Traufhöhe wird talseitig an der nördlichen Baugrenze als Höchstgrenze (THH) auf max. 6,00m ab natürlicher Geländekante festgesetzt.  
Die maximale Gebäudehöhe wird für beide Gebäude auf 12m begrenzt, talseitig gemessen.

**Schemaschnitt Gebäude "A":**



**Schemaschnitt Gebäude "B":**



**1.3 Bauweise**

Es wird offene Bauweise gemäß §22 BauNVO (2) festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser. Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich geringere Grenzabstände zugelassen sind (Art.7 Abs.1u.2 BayBO) gelten die Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO.

**1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind nur als Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gekennzeichneten Fläche herzustellen. Die Festsetzungen zur Begrünung sind zu beachten. Die Geschosfläche der Tiefgarage wird insoweit nicht angerechnet, als sie für notwendige Stellplätze (vgl. Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Miltenberg) verwendet wird (§21a Abs.5 BauNVO).

**1.5 Begrünung**

**1.5.1. Bedingung für die Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Obstbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuschließen. Für diejenigen Bäume, die durch die Maßnahme oder durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

**1.5.2 Begrünung von Stellplätzen**

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen in den Hang eingebaut werden und eine Erdüberdeckung von mind. 60cm im Verlauf der natürlichen Höhen erhalten. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen.

**1.5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)**

Auf diesen Flächen ist eine Änderung der Nutzung nicht zulässig. Pflegemaßnahmen: 1-2 malige Mahd pro Jahr, keine Düngung. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Hochstämme lokaler Sorten zu ergänzen. Zusätzlich sind mind. 10 weitere Hochstämme zu pflanzen.

**1.5.4 Private Grünfläche - Park**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als Teil der wertvollen parkartigen Grünfläche in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den Eingangsbereich am Burgweg. Die vorhandene Pappelreihe kann durch andere Laubbäume (s. 1.5.5) ersetzt werden.

**1.5.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr.25a BauGB)**

**Bäume:**

Einzelbäume sind an der im Plan gekennzeichnete Stelle im Eingangsbereich und talseitig vor den Gebäuden als heimischer Laubbaum in mindestens folgender Größe zu pflanzen: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Höhe 3,0-5,0m, Stammumfang 20-25cm.

**Folgende Arten sind zulässig:**

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Juglans regia       | Walnuß       |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Quercus petrae      | Traubeneiche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |

**Sträucher:**

Sträucher und freiwachsende Hecken sind als Gruppen von mindestens 3 Stück zu setzen, dabei sind folgende Größen vorzusehen: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100cm hoch.

**Folgende Arten sind zulässig:**

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn           |
| Carpinus betulus | Hainbuche           |
| Cornus mas       | Kornelkirsche       |
| Corylus avellana | Haselnuß            |
| Prunus spinosa   | Schlehorn           |
| Rosa canina      | Hundsrose           |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Die Hecke am östlichen Grundstücksrand ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen. Die am nördlichen Grundstücksrand vorhandenen Sträucher oberhalb der Sandsteinmauer sind zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 (4) BauGB i.V.m.Art.91 BayBO)**

**2.1 Baukörper**

Die Wohngebäude sind als kompakte Baukörper ohne starke Vor- und Rücksprünge zu gestalten. Es sind keine bzw. nur geringfügige Anbauten zulässig. Kniestöcke sind nicht zulässig.

**2.2 Dächer**

**Gebäude "A":** Es ist nur ein gleichseitiges Pyramidendach mit einer Dachneigung von 25-30 Grad zulässig. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gauben und sonstige Aufbauten sind nicht zulässig. Zulässig ist ein zentrales Oberlicht in der Dachspitze von max. 2 x 2m. Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel vorgeschrieben.

**Gebäude "B":** Es ist nur ein Mansard-Walmdach mit einer Dachneigung des flacheren Teils von 25-30 Grad zulässig. Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Im steiler geneigten Teil des Daches sind Einzelfenster (stehendes Format) zulässig. Ebenfalls zulässig ist ein zentrales Oberlicht in der Dachspitze von max.2x2m. Als Dachdeckung ist Schiefer vorgeschrieben.

**2.3 Fassadengestaltung und Material**

Die Fassaden sind in folgende Zonen zu gliedern:

- Sockelzone, mit Natursandsteinverkleidung im unteren Bereich
- Mittelzone als Putzfassade mit hochformatigen Fensteröffnungen
- Dachgeschoßzone: bei Gebäude "A" gegliedert durch ein filigran wirkendes Fensterband unterhalb der Traufe, eine Unterbrechung durch Wandflächen ist möglich, bei Gebäude "B" - Mansardgeschoß mit Schieferdeckung

Die Putzflächen sind mit einfachem Kratzputz zu versehen. Der Anstrich ist in abgetönten Farben zu halten, ein reinweißer Anstrich ist nicht zulässig.

**2.4 Einfriedigung**

Als Einfriedigung am Burgweg ist die vorhandene Sandsteinmauer mit Bepflanzung zu erhalten, fehlende Teile sind entsprechend zu ergänzen. Für Zufahrt und Zugang ist nur eine Öffnung an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

**2.5 Freiflächengestaltung**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mind. 80% gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten, entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung. Mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage sind bituminöse Oberflächenbefestigungen unzulässig.

**3. EMPFEHLUNGEN:**

In Ergänzung zu den gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen wird empfohlen:

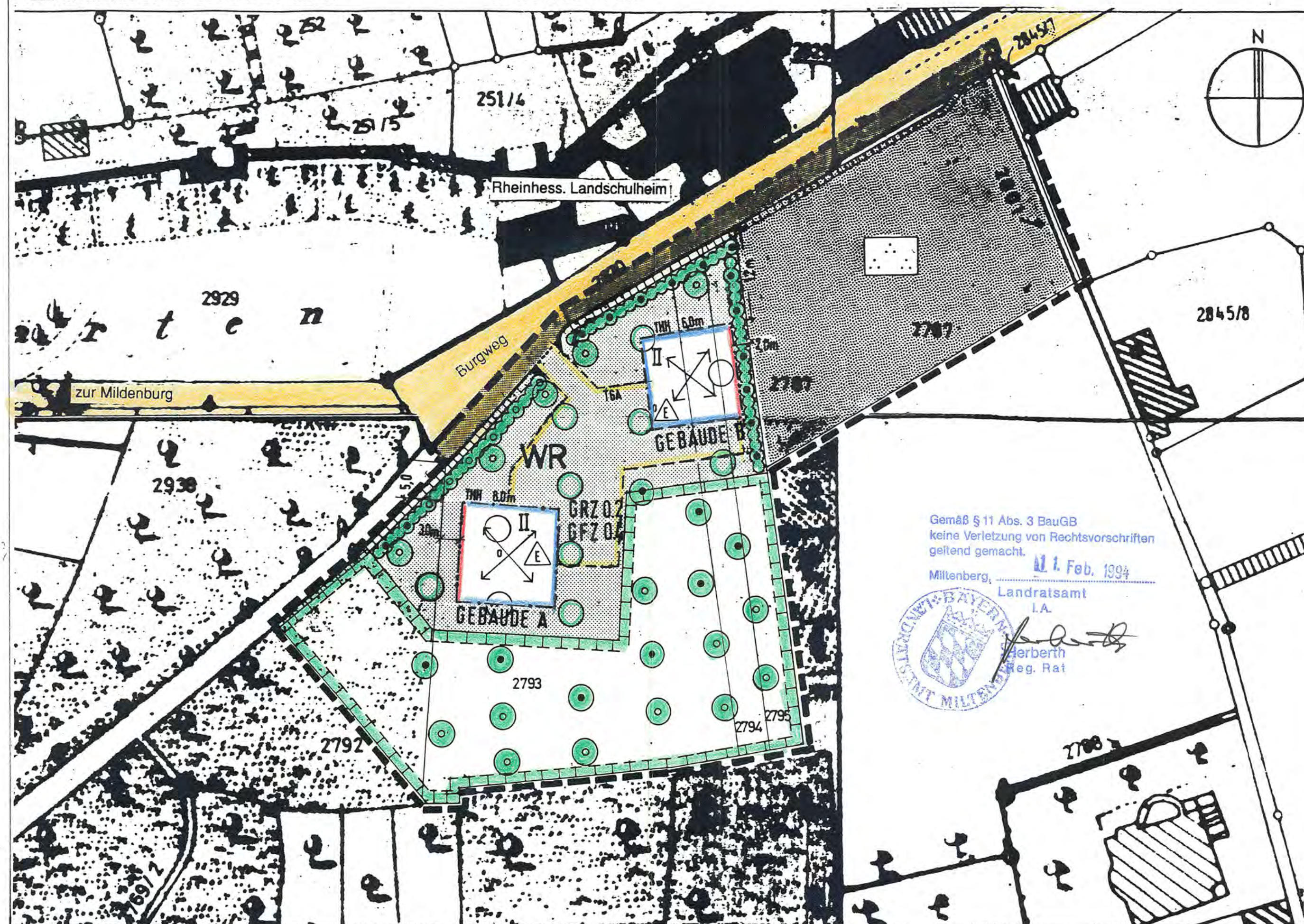
- Fassadenbegrünung zum Tal hin (an den Ecken der Gebäude), geeignete Arten für Schattenseite: Hedera helix - Efeu, Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie, Lonicera in Arten - Jellängerjelleber
- Mülltonnen und sonstige Nebenanlagen sollten gestalterisch integriert werden bei der Freiflächenplanung (bewachsene Pergola, Sandsteinmauer ö.ä.).

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

MASSTAB 1 : 500

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - Tiefgarage
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche
- Einfahrtbereich
- THH 8,0 als Höchstgrenze festgesetzte Traufhöhe in Metern über der natürlichen Geländekante talseitig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise: nur Einzelhäuser
- Private Grünfläche "Park"
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft: Obstwiese
- vorhandene Sandsteinmauer, zu erhalten
- vorhandener Baum, Fällung durch Baumaßnahme möglich, Wiederanpflanzung (soweit möglich) gefordert
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- vorhandener Gehölzstreifen, zu erhalten, bzw.nach der Baumaßnahme wiederherzustellen
- neu anzulegender Gehölzstreifen



**STADT MILTENBERG  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"AM BURGWEG"**

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Stadtrat Miltenberg hat in der Sitzung vom 24.4.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. und 19.10.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.10. bis 10.11.1992 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.1.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.1. mit 15.2.1993 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluß des Stadtrats vom 15.12.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.1./17.2.1993 als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Miltenberg hat mit Schreiben vom 11.02.94, Aktenzeichen 3.2-5.10.13 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23.02.94 gemäß § 12 2.Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Miltenberg, am 23.02.1994



Stadt Miltenberg

Biller  
Bürgermeister

Datum der Planbearbeitung: 11.1./17.2.1993

**BEARBEITUNG ARBEITSGEMEINSCHAFT**

Christoph Rothschuh, Dipl.-Ing. Architekt  
Moritzstr. 8, 65 Mainz-Weisenau, Tel. 06131/834437  
C+F Stukowski, Dipl.-Ing. Architekten u. Stadtplaner  
Alicenstraße 23, 61 Darmstadt, Tel. 06151/24624

M.Palm, Dipl.-Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt  
Karrillonstraße 20, 6940 Weinheim, Tel 06201 / 181030