



**M 1:1000**

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schöffner  
Aschaffenburg, Wilhelmstr. 59  
Telefon 06021/44101  
*gez. Schöffner*

Aschaffenburg, 28.11.74/22.12.75/23.4.76/  
20. 3.76

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 Abs. 6  
BBAUG vom 3.2.76 bis 4.3.76  
vom 10.3.76 bis 14.6.76  
vom 27.9.76 bis 27.10.76  
öffentlich ausgelegen.

Miltenberg, 14.1.77 *Miltenberg* Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan  
vom 20.9.76 gem. § 10 BBAUG  
am 15.11.76 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 14.1.77 *Miltenberg* Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
*Ohne Auflagen genehmigt  
gemäß § 11 BBAUG mit RB vom  
5. April 1977, Nr. 420-925 a 3/77  
Würzburg, den 5. April 1977  
Regierung von Unterfranken  
i.A. gez. Metzler (Siegel)*

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12  
BBAUG vom 11.4.1977  
öffentlich ausgesetzt worden. Die Genehmigung  
und Auslegung ist am 20.11.77 bekanntgemacht  
worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBAUG  
am 21.4.77 verbindlich geworden.

Miltenberg, 21.4.77 *Miltenberg* Bürgermeister

## STADT MILTENBERG BEBAUUNGSPLAN „GARTENSTRASSE- JAHNSTRASSE“

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bau-  
nutzungsverordnung, Planungsrichtpegel  
55/40 dB(A)

**MI** Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverord-  
nung, Planungsrichtpegel 60/45 dB(A)

**SO** Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsver-  
ordnung, 1. Erweiterung der Kreisberufsschule  
2. Realschule, III Vollgeschosse als höchstzul.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1 - 3 Vollgeschossen 0,4  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 1 Vollgeschos 0,5  
Bei 2 Vollgeschossen 0,3  
Bei 3 Vollgeschossen 1,0

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE = 500 qm

ALS HÖCHSTGRENZE

**II** 25°-30° 2 Vollgeschosse, Satteldach Dachneigung  
25°-30°, Dachausbau nach BayBo. Nur lie-  
gende Dachfenster ohne Kniestock, Trauf-  
höhe bis 6,0 m über Gelände.

ZWINGEND

**I** 25°-30° 1 Vollgeschos, Satteldach Dachneigung  
25°-30°, Dachausbau nach BayBo. Nur lie-  
gende Dachfenster ohne Kniestock, Trauf-  
bis 3,5 m über Gelände.

**II** 25°-30° 2 Vollgeschosse, Satteldach Dachneigung  
25°-30°, Dachausbau nach BayBo. Nur lie-  
gende Dachfenster ohne Kniestock, Trauf-  
höhe bis 6,0 m über Gelände

**II+IS** 25°-30° 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschos anzu-  
rechendes Sockelgeschos, Unterkante Decke  
im Mittel 1,2 m höher als Geländeerkante.  
Traufhöhe talwärts bis 2,75 m, talwärts  
Satteldach Dachneigung 25°-30°, Dachausbau  
nach BayBo. Nur liegende Dachfenster ohne  
Kniestock.

**II+ID** 48°-53° 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschos anzu-  
rechendes Dachgeschos, Dachneigung  
48°-53°, Gaublänge höchstens 40% der  
Trauflänge. Abstand von den Ortsgängen mind.  
2,50 m, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände.

AUSNAHME DACHFORM

Von den Festsetzungen abweichende Dachfor-  
men sind nur gemeinsam für mehrere neben-  
einanderliegende Häuser möglich.  
Firstrichtung

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhal-  
tung der festgesetzten Traufhöhe sind bis  
1,20 m Höhe zulässig.

ABSTANDSREGELUNG NACH Art. 6 und 7 der BayBO

**O** Offene Bauweise  
Straßenbegrenzungslinie  
Baulinie (zwingend)  
Baugrenze (nicht zwingend)  
Breite der Straßen und Wege

**GA** - Z.FAHRT  
**+ 8** - MAX. LÄNGE 8,0 m

STRASSE

Verkehrsfläche  
Grünfläche, Bsp. Dauerkleingärten  
Trafostation  
Bäume zu pflanzen. Für Bäume die durch den  
Straßenbau gefällt werden, ist auf der Talseite  
eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Einfriedung

Die Einfriedungshöhe soll an der Straße 1,00 m,  
rückwärtig 1,3 m nicht übersteigen. Betonpfos-  
ten sind nicht erlaubt. Die rückwärtige und  
seitliche Einfriedung ist mit einheimischen  
Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen.

FREIFLÄCHEN-  
GESTALTUNG

a) Im MI u. WAGebiet ist mit dem Bauantrag ein  
Plan für die Freiflächengestaltung vorzulegen.  
b) Im SOGebiet ist mit dem Bauantrag ein Grün-  
ordnungsplan vorzulegen.

Hochwasserabfluggrenze

Überschwemmungsgebiet. Im MI u. WAGebiet soll  
die Fußbodenhöhe 128,28m ü.N.N nicht unterschrei-  
ten. Unterkellerung als wasserdichte Wanne  
ausbilden. Im SO-Gebiet (Erweiterung Kreis-  
berufsschule) a) Entlang der Gartenstraße  
bis Nordwestgrenze Flst.Nr. 977 ist die Er-  
geschoßhöhe von 128,43 m (wie bei der Denk-  
werkstätte) einzuhalten. Unterkellerung als  
wasserdichte Wanne ausbilden. b) Von Nordwest-  
grenze Flst.Nr. 977 bis Jahnstraße sind die  
Gebäude auf Stützen zu stellen. Lichte Höhe  
zwischen Gelände und Unterkante Ergeschoß  
mind. 2,5 m. Südöstlich der Gartenstraße sind  
sind die Keller, welche unter 128,28 m ü.N.N  
liegen, als wasserdichte Wanne auszubilden.  
Bei Hochwasserschäden können keine Schaden-  
ersatzansprüche geltend gemacht werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

*in Kraft: 24.6.98*

**M 1 : 1000**

### Bebauungsplan Miltenberg "Gartenstraße/Jahnstraße"

Änderung der Festsetzungen für die Grundstücke Fl.Nrn.  
793/4 (Teil), 793/5 (Teil), 911/2, 964 (Teil), 1058,  
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1071, 1071/2, 1072 und  
1112/4 (Teil) Gem. Miltenberg

**Festsetzungen:**

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die  
allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des  
Bebauungsplanes.

**Geltungsbereich der Planänderung**

**Gebäude:**  
Dachneigung 15-20 Grad, Ausführung des Daches  
in filigraner Stahlkonstruktion mit Zink-Steh-  
falz-Deckung, Dämmung und unterseitiger Tra-  
pezblechverkleidung, Lichtband im Dach im Be-  
reich der Zapfinseln zulässig.

**Garagen:**  
Innerhalb der Baugrenzen im entsprechend  
gekennzeichneten Bereich, Flachdach, Wandhöhe  
bis 3 m

**Schallschutz:**  
Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten  
der Landgewerbeanstalt Bayern, Bereich Um-  
weltschutz, Abteilung Technische Akustik und  
Schallschutz, Nürnberg, vom 23.06.1997 sowie  
den bauaufsichtlichen Anordnungen im Zuge des  
Baugenehmigungsverfahrens

**Einfahrtbereich**

**Sichtflächen:** Nutzung nicht höher als 0,8 m  
über Straße.

**Stellplätze:**  
Auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

**Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen wie Luft- Wasser- und Staubsau-  
gerinnen bzw. eine Entsorgungsstation für  
Wohnmobile sind auch außerhalb der Baugrenzen  
bis zu einer Größe von 30 qm zulässig (die zu-  
gehörigen Kfz-Abstellplätze sind dabei nicht  
mitgerechnet).

Stadtbauamt Miltenberg  
20.04.1998 / 24.06.1998

**M 1 : 1000**

### Bebauungsplan Miltenberg "Gartenstraße/Jahnstraße"

*in Kraft  
24.6.98*

Änderung für den Bereich vom Verbindungsweg zwischen  
Garten- und Jahnstraße bis zu den bestehenden Gebäuden der Berufs-  
schule

**Festsetzungen:**

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die  
allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des  
Bebauungsplanes, insbesondere des Änderungsplanes vom  
02.02.1998

**Geltungsbereich der Planänderung**

**Zusatz innerhalb der Beschreibung des SO-Gebietes:**

- Turnhalle mit Mehrzwecknutzung  
innerhalb der Baugrenzen ...
5. Öffentliche Toilettenanlage inner-  
halb der Baugrenzen, Traufhöhe max.  
4 m, Satteldach, Dachneigung bis 40  
Grad

**Schallschutz:**  
Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten  
der Landgewerbeanstalt Bayern, Bereich Um-  
weltschutz, Abteilung Technische Akustik und  
Schallschutz, Nürnberg, vom 26.06.1997 und  
06.02.1998 sowie den bauaufsichtlichen  
Anordnungen im Zuge des Baugenehmig-  
ungsverfahrens.

Stadtbauamt Miltenberg  
24.06.1998

**M 1 : 1000**

### Bebauungsplan Miltenberg "Gartenstraße-Jahnstraße"

*in Kraft  
17.2.98*

Änderung für den Bereich vom Verbindungsweg zwischen Garten-  
und Jahnstraße bis zu den bestehenden Gebäuden der Berufs-  
schule

**Festsetzungen:**

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die all-  
gemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungs-  
planes.

**Geltungsbereich der Planänderung**

**Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Zulässig als  
Gemeinbedarfsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2  
BauGR sind**

- Turnhalle innerhalb der Baugrenzen, Trauf-  
höhe bis 8,0 m, Pult- oder Satteldach,  
Dachneigung bis 40 Grad, Dachgauben zuläs-  
sig.
- Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen. Die  
Geschoßfläche der Tiefgarage wird insoweit  
nicht angerechnet, als sie für notwendige  
Stellplätze (vgl. Stellplatzrichtlinien des  
Landratsamtes Miltenberg) verwendet wird (§  
21 a Abs. 5 BauNVO).
- Parkhaus innerhalb der Baugrenzen, Trauf-  
höhe bis 8,0 m, Pult- oder Satteldach,  
Dachneigung bis 40 Grad.
- Zufahrten für Tiefgarage, Parkhaus und  
Turnhalle innerhalb der Baugrenzen.

**Einfahrtbereich**

**Geschlossene Bauweise.** Die sich aus den  
Baugrenzen ergebenden Abstandsflächen sind  
jedoch einzuhalten.

**Abstands-  
regelung:**

Für die Abstandsflächen gilt die Regelung des  
Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO, wonach die  
Bestimmungen des Bebauungsplanes, nicht die  
Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO  
gelten. Sofern sich im Zuge der Bauanträge ge-  
ringfügige Überschreitungen der Baugrenzen er-  
geben, so gelten die sich dann ergebenden Ab-  
standsflächen.

**Gebäudeabbrüche**

**Schallschutz:**  
Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten  
der Landgewerbeanstalt Bayern, Bereich Um-  
weltschutz, Abteilung Technische Akustik und  
Schallschutz, Nürnberg.

**Sichtflächen:** Nutzung nicht höher als 0,8 m  
über Straße.

02. Feb. 1998