






## Planzeichen als Festsetzung

-  Geltungsbereich der Planänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Gebäudeabbruch
-  bestehende private Zufahrt (bestehende Dienstbarkeit mit Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Fl.Nr. 1308 und 1308/1, Mindestbreite 3,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

## Planzeichen als nachrichtliche Übernahme

-  vermuteter Verlauf des Limes (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)



## Festsetzungen

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Setzgasse /Unterer Steigeweg".

### Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE maximal 2 Wohneinheiten pro Baurecht

### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB + §§ 16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl nach § 17 + 19 BauNVO

### Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

WH max. 4,75 m / 6,50 m Wandhöhe maximal 4,75 m / 6,50 m über natürlichem Gelände

FH max. 8,50 m Firsthöhe maximal 8,50 m über natürlichem Gelände

### Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 +20 BauNVO)

E Erdgeschoss mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 20°, Wandhöhe max. 3,50 m

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; alternativ sind zulässig:

 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss  
Satteldach bis 45°, Gauben zulässig gem. Beschluss des Stadtrates vom 02.04.1984  
Wandhöhe max. 4,75 m über natürlichem Gelände, Firsthöhe max. 8,50 m

 Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss  
Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 5°  
Wandhöhe max. 6,50 m über natürlichem Gelände, Firsthöhe max. 8,50 m

### Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Dachgauben Gauben zulässig gem. Beschluss des Stadtrates Miltenberg vom 02.04.1984

Abstandsregelung Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird.

### Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Flachdach, Pultdach bis 20° oder Satteldach bis 45°, Wandhöhe max. 3,0 m.

 Flächen ausschließlich für geschlossene Garagen (G), Carports (CP) und Stellplätze (SP)

## Hinweise

### Bodendenkmäler

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (u.a. vermuteter Verlauf des röm. Limes im Nahbereich der Planung).  
Ausdrücklich hingewiesen wird auf Art. 7 DSchG. 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.

### Schalltechnischer Orientierungswert

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Mischgebiet (MI): tags 60 dB(A), nachts 50 (45) dB(A)  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.

### Private Zufahrt

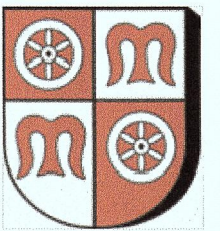
Für die festgesetzte und bestehende private Zufahrt auf Fl. Nr. 1317 besteht eine Dienstbarkeit mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl. Nr. 1308 und 1308/1. Die im weiteren Verlauf auf der Fl. Nr. 1308 festgesetzte und bestehende private Zufahrt ist im Zuge einer eventuellen Neuaufteilung oder Änderung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Fl. Nr. 1308 und 1308/1 als eigenes Zufahrtsgrundstück herauszumessen oder es sind alternativ die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eintragen zu lassen.

### Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. - 28.02., zulässig.

# STADT MILTENBERG

## LANDKREIS MILTENBERG



# BEBAUUNGSPLAN "SETZGASSE / UNTERER STEIGEWEG"

## ÄNDERUNG IM BEREICH DER FL.NRN. 1308, 1308/1, 1317 Gemarkung Miltenberg

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg / Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg

Planstand: 31.03.2015  
geändert: 03.05.2016 J.S.

M 1 : 1.000

## VERFAHREN

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 09.09.2013 die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Setzgasse/Steigeweg" für die Grundstücke Fl.Nr. 1308, 1308/1 und 1317 der Gemarkung Miltenberg u.a. zur Ausweisung von neuen Baurechten beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.04.2015 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 31.03.2015 hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2015 bis einschließlich 18.05.2015 und in der Fassung vom 03.05.2016 nochmals gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 13.06.2016 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und nochmals mit Schreiben vom 13.05.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 03.05.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.06.2016 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Miltenberg, 05. JULI 2016

Demel, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 05. JULI 2016

Demel, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ab 08.07.16 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 08.07.16 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäss § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 08.07.16 in Kraft getreten.

Miltenberg,

Demel, 1. Bürgermeister