



Planzeichen

0. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse
1 Vollgeschosse

U+I Zahl der Vollgeschosse
1 Vollgeschosse + Untergesch. als Vollgesch., Dach kein Vollgesch.

II Zahl der Vollgeschosse
2 Vollgeschosse, Dach kein Vollgesch.

II+D Zahl der Vollgeschosse
2 Vollgeschosse + Dach als Vollgesch.

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E nur Einzelhäuser zulässig
1 WE zulässige Zahl der Wohneinheiten z.B. 1 WE pro Einzelhaus
WH < 4,0 die maximal zulässige Wandhöhe gemessen über Oberkante Gehsteig beträgt 4,0m.

Baugrenze

ZD Zeltdach
SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach
30° - 35° Dachneigung

Firstrichtung

Dachliegenfenster und Dachgauben

Zulässig sind Dachliegenfenster und Dachgauben.
Zulässig sind Schiepp- oder Satteldachgauben.
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenbreite nicht über 2,50 m
2. Gesamtlänge der Einzelgauben nicht mehr als 1/3 der Hauptdachtraufhöhe.
3. Gauben dürfen nicht auf Außenwände aufgesetzt werden.
4. Blindgauben sind unzulässig.
5. Der Gaubenabstand zum Dachfirst sollte mindestens 0,5 m betragen.
6. Abstand der Gauben von der Giebelaußenwand mind. 1,50 m.
7. Schieppgauben sind erst ab einer Hauptdachneigung von 38° zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

Kniestöcke

Kniestöcke (Rohfußboden bis Oberkante Dachsparren) sind bis zu einer Höhe von 50 cm zugelassen. Höhere Kniestöcke, die sich aus versetzten Geschossen und rückspringenden Bauteilen ergeben, sind möglich. Der rückspringende Teil des Gebäudes darf 1/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 Abs. 2 - 5 BayBO, soweit im Planfeld mittels Maßzahl keine anderen Abstandsflächen festgesetzt sind.

Maßzahl (Abstandsfläche: hier z.B. 3,00 m)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich

Sichtflächen
Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art mit einer Höhe von über 0,80 cm ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
private Zugangs- und Zufahrtsflächen

6. Gemeinschafts-, Nebenanlagen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind nur in umgrenzten Bereichen oder in Baufeldern möglich. Offene Stellplätze sind auch in Zufahrtsflächen zulässig)

Ga Garage (nebeneinanderliegend, Grenzgaragen sind gestalterisch u. höhenmäßig anzugleichen)

Gst Gemeinschaftsstellplätze

V Zuordnung der Stellplätze zum bezeichneten Bereich

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nach § 1a, Abs. 3 BauGB erfolgt der notwendige Ausgleich für den baulichen Eingriff auf dem Flurstück 369 in der Gemarkung Wenschdorf. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1880 m². (Einzelheiten siehe Erläuterungsbericht)

- Erhaltung von Bäumen;
- Anpflanzung von Bäumen;

Kaution Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist für die Befestigung einer Kaution bei der Stadt Miltenberg zu hinterlegen, deren Höhe von der Stadt festgelegt wird.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Auf jedem Grundstück ist mind. Ein Obstbaum-Hochstamm od. ein mittel- bis großkröniger Laubbaum zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.
- Auf allen privaten Stellplatzanlagen ist pro zwei Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Dabei sind Gehölze aus Artenliste (5.) zu verwenden.
- Alle Dachflächen der Carports sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Vegetationsschicht sollte als Extensivbegrünung (Magergras, Sedum-Rasen) ausgeführt werden.
- Alle Carports sind mit Rankbepflanzung zu begrünen. Geeignete Arten sind: Celastrus orbiculatus (Baumwürger), Clematis montana (Anemonenwaidrebe), Hedera Helix (Gewöhnlicher Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Fünfbliättriger Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Dreilappiger Wilder Wein), Wisteria sinensis (Chin.Blauregen)

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wird auf die Auswirkungen der Immissionen des Verkehrs der Staatsstrasse hingewiesen. Kosten hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Bausträger der Staatsstrasse nicht geltend gemacht werden.

Für die im Plan dargestellten Immissionsorte I₁ bis I₆ wurden laut Schallschutzgutachten die folgenden Schallimmissionswerte tags/nachts ermittelt, mit denen die Gebäude durch den Verkehr der Staatsstrasse belastet werden:

- I₁ bis zu 68 / 59 dB(A)
- I₂ bis zu 68 / 59 dB(A)
- I₃ bis zu 58 / 50 dB(A)
- I₄ bis zu 57 / 49 dB(A)
- I₅ bis zu 56 / 47 dB(A)
- I₆ bis zu 55 / 46 dB(A)

Bei Umbau bzw. Sanierung bestehender Gebäude sowie bei der Errichtung von Neubauten sind bei der Befestigung einer Kaution bei der Stadt Miltenberg zu hinterlegen, deren Höhe von der Stadt festgelegt wird.

9. Festsetzung zu unterirdischen Leitungen

Eine Errichtung von Masten zur Sicherstellung der Telekommunikation im Planungsgebiet ist nicht zulässig.

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- zukünftig entfallende Grundstücksgrenze
- Gebäudeabbruch
- vorhandene Einfriedungen mit einer Höhe von 1,60 m bis 2,20 m

Regenwasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte möglichst in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück geleitet und zur Gartenwässerung verwendet werden.

Das Niederschlagswasser der Zugangs- und Zufahrtsflächen sollte der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Auf den Grundstücken sollten zur Flächenbefestigung aussch. wasser- durchlässige Materialien verwendet werden (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen). Offene Kfz-Stellplätze sind mit Rasenpflasterung zu befestigen.

Auf die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Es wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nach dem bei Erarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt gemeldet werden müssen und aufgefundenen Gegenstände und die Fundstelle unverändert zu belassen ist.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.04.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.99 ortsüblich bekannt gegeben.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung E vom 30.03.01 hat in der Zeit vom 30.04.01 bis 31.05.01 stattgefunden. Gleichzeitig fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.
- Nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in der Bauausschusssitzung vom 05.06.01 wurde die Planung in der Fassung F überarbeitet.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung F wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.06.01 bis 19.07.01 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in der Bauausschusssitzung vom 23.07.01 wurde die Planung erneut in der Fassung G überarbeitet.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung G wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 08.08.01 bis 22.08.01 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig beteiligt. Anregungen wurden nicht vorgetragen.
- Nach entworfenen Änderungen wurde das Planwerk in der Fassung H erneut überarbeitet. Der Änderungsvorschlag wurde am 27.02.02 vom Stadtrat gebilligt.
- Daraufhin wurde der Bebauungsplan der Fassung H in der Zeit vom 18.02.02 bis 08.04.02 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.03.02 bis 17.04.02 erneut gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung I vom 22.04.02 als Satzung beschlossen.
- Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 29.04.02 öffentlich ausgelegt worden. Satzungsbeschluss und Auslegung sind am 29.04.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 am 29.04.02 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, den 29. APR. 2002

Stadt Miltenberg
Bieber, 1. Bürgermeister

ausgefertigt am 25. APR. 2002

Stadt Miltenberg
Bieber, 1. Bürgermeister

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Anzahl Wohneinheiten	Dachform Dachneigung

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Zwischen Meister-Hermann-Strasse und Bürgerstädter Strasse"

Anlage zur Satzung der Stadt Miltenberg über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zwischen Meister-Hermann-Strasse und Bürgerstädter Straße

Stadt Miltenberg	Stadt Miltenberg
Engelplatz 69 63879 Miltenberg bauherr	1130, 1130/1, 1132 und Teilflächen von 1112/1 + 1124 flurnummern
Volkmar Gundermann projektleiter	M 1:500 maßstab
VG gezeichnet	planstand
22.04.02 datum	A B C D E F G H I K L M N
07.08.01 07.08.01 10.02.02	änderungen datum/bearb.
Dachneigung Mstr.-Hermann-Str. 9/11	07.08.01
Geschosszahl Mstr.-Hermann-Str. 9/11	07.08.01
Bebauung im Innenbereich	10.02.02

planungsbüro

ads
architektur denkmalpflege städtebau

volkmar gundermann, arch.
stephan knapp, dipl.-ing. fh
jörgen kubitz, arch.-ing. fh

im schloßpark
63824 Vornheimbach
fon 0 93 71 / 97 95 - 0
fax 0 93 71 / 97 95 - 23