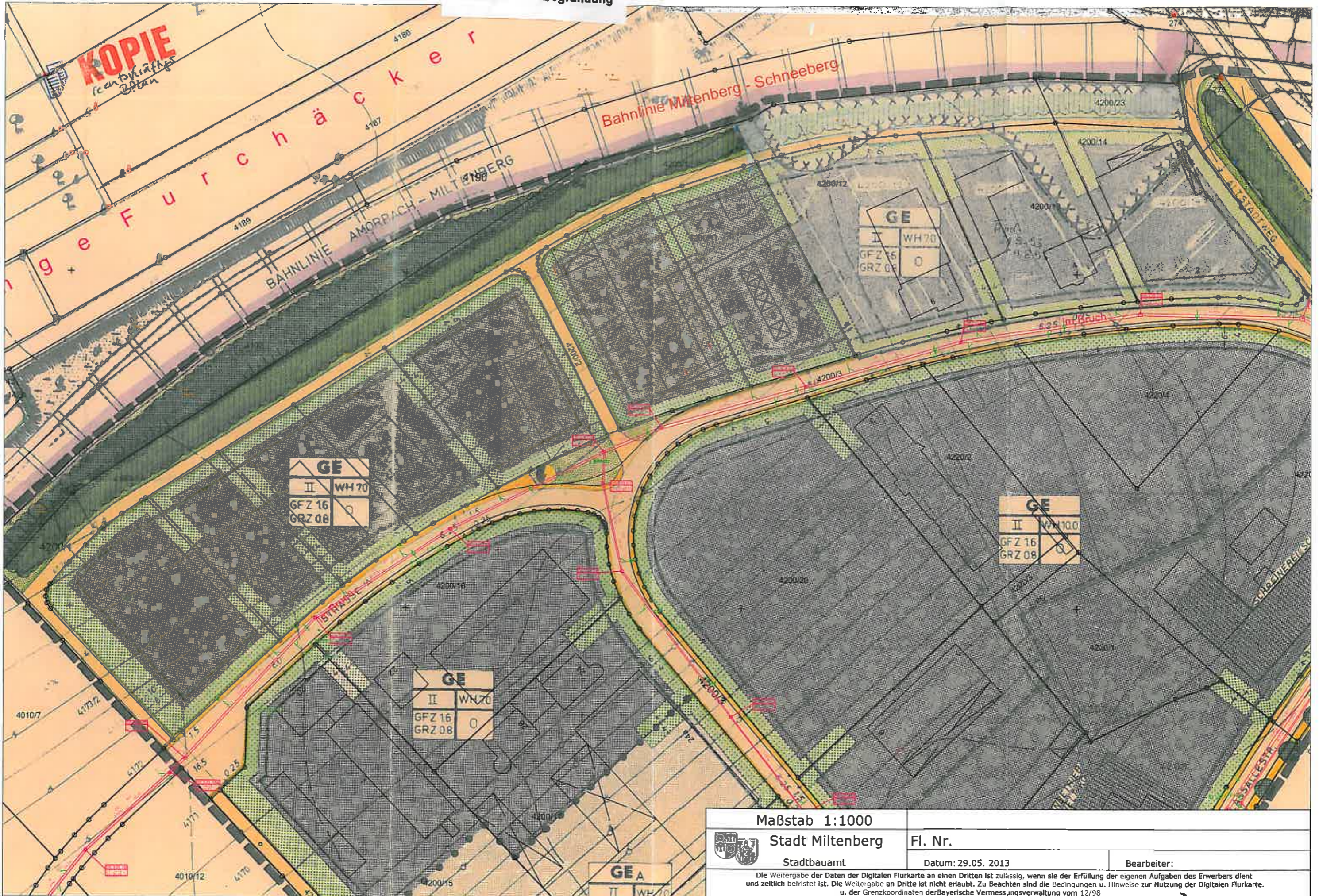


ANLAGE 2 zur Begründung



Maßstab 1:1000		Fl. Nr.	
Stadt Miltenberg		Datum: 29.05. 2013	
Stadtbauamt		Bearbeiter:	
<p>Die Weitergabe der Daten der Digitalen Flurkarte an einen Dritten ist zulässig, wenn sie der Erfüllung der eigenen Aufgaben des Erwerbers dient und zeitlich befristet ist. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zu Beachten sind die Bedingungen u. Hinweise zur Nutzung der Digitalen Flurkarte. u. der Grenzkordinaten der Bayerische Vermessungsverwaltung vom 12/98</p>			

# STADT MILTENBERG

## BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

### FURCHÄCKER ÄNDERUNG I

#### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN:

Sämtliche Festsetzungen bisherigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs und treten mit der gem. § 12 Abs. 1 erfolgten Bekanntmachung dieses Plans in Kraft.

— Grenze des Geltungsbereichs

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung. Zulässig sind ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Schalltechnische Orientierungswerte 65 dB(A) tags, 55/50 dB(A) nachts.

**GE<sub>A</sub>** Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 41 III Baunutzungsverordnung. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts-, Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Schalltechnische Orientierungswerte 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**BESCHÖSSFÄCHENZAHLE** (Höchstwerte nach § 17 BauNVO):

Für GE und GE<sub>A</sub>-Gebiete:

10 GEZ Bei 1 Vollgeschoss 1,0 GFZ  
16 GFZ Bei 2 Vollgeschossen 1,6 GFZ

**GRÜNDFLÄCHENZAHLE** (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)

Für GE und GE<sub>A</sub>-Gebiete:

0,8 GRZ Bei 1-2 Vollgeschossen 0,8 GRZ

**ZAHLE DER VOLLGESCHÖSSE**

II Vollgeschosse als Höchstgrenze

**WANDHÖHE IM GE + GE<sub>A</sub>**

Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände. Wandhöhe am Baugebietsrand im Norden und Westen bis 7,0 m über Gelände. Technische bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden. Betriebswohngebäude bis 6,5 m Wandhöhe.

**DACHWEITUNG IM GE + GE<sub>A</sub>**

10°-30° Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen Bsp.: Sheddach.

**STANDSREGELUNG** nach den Art. 6 + 7 der BayO.

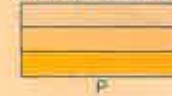
**STANDSTASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

GE + GE<sub>A</sub> 1,200 m

**BAUWEITE BAUGRENZE**

 **KOPIE**  
rechtskräftiger Plan

#### VERKEHRSLÄCHEN



Straßenfläche:  
Beschränkt befahrbare Wege  
Gehwege  
Parkspur



Straßenbegrenzungslinie



Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2310, Breite 20 m vom Fahrbahnrand.

#### GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen  
Spielplatz

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

#### AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

#### BÖSCHUNGEN

Im Baugebiet entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

#### FARBGESTALTUNG

- Außenwände:**  
Gedechte Töne, kein weiß, grelle Töne bzw. signalrot sind zu vermeiden, (zu bevorzugen Ocker-Brauntöne). Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
- Dachdeckung:**  
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.



#### SCHALLSCHUTZ- MASSNAHMEN










Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Flächen für Versorgungsanlagen, geplante Trafostation.

Bei Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebspersonal, die näher als 80 m zur St 2310 liegen, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Wohn- und Schlafraumfenster sind auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen.

**HINWEISE:**

-  Abgrenzung Bebauungsplan "im Bruch"
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Vorhandene Wohngebäude  
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschoße, S = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß
-  Vorhandene Heben- und Garagegebäude
-  Höhenlinie
-  Böschung
-  Bahnlinie Amorbach-Miltenberg

**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.  
Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze.

**SICHERHEITSLAISTUNG**

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Sicherheitsleistung für die Bepflanzung zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.

**OBERFLÄCHENWASSER**

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

**GRUNDWASSER**

Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

**HOCHWASSERGRENZE**  
127,11 über NN

Die Fußbodenoberkanten der Gebäude sind mind. auf 127,7 m über NN zu legen.

**SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE**

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

**FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN:**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauO werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Die Breiten und Längen der Pflanzstreifen sind dem Plan zu entnehmen. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verändert sich die Lage der Pflanzstreifen entsprechend.

**EINFRIEDIGUNGEN**

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist innerhalb der festgesetzten Bepflanzung zu führen.

**PARKPLATZE UND ZUFahrTEN**

Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 30 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.



Ergänzung der Baumreihe in der Kasallestraße mit Acer platanoides (Spitzahorn). Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Siehe auch Hinweise zur Durchführung von Straßenbaumpflanzungen in der Begründung.



Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 15 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.



Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m<sup>2</sup>, 10 Hochstämme auf 100 m Länge. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 3 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.



Ergänzung der Bepflanzung des Spielplatzes mit standortgerechten Gehölzen, insbesondere gegenüber den Gewerbestandteilen.



Anlage von Feldgehölzen entlang der Bahnlinie und der Staatsstraße. Es werden ausschließlich standortgerechte Gehölze verwendet, die Unterhaltung der Pflanzung beschränkt sich auf einen gelegentlichen Pflegeeinsatz.



Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher.

**BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME**

- Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula verrucosa), Obstbäume.

**BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER**

- Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Bebauungsplan:

Änderung 21.5.03 /  
98/03

" F u r c h ä c k e r "

Anderung der Festsetzung für die  
Grundstücke Fl.Nrn. 4200/1,  
4200/12, 4200/13 und 4200/14

Festsetzungen:

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



nicht bebaubare Flächen,  
deren Böden evtl. mit um-  
weltgefährdenden Stoffen  
belastet sind (ehemalige  
Hausmülldeponie)



Geltungsbereich  
der Planänderung



**KOPIE**

rechnerisch gelte



Anlage zur Satzung der Stadt Miltenberg über die Ergänzung der Festsetzungen in der Legende des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Furchäcker" für den gesamten Planbereich

Stadt Miltenberg, 27.09.1999

Sieber

Bürgermeister



\*\*\*\*\*

Bebauungs- und Grünordnungsplan Miltenberg "Furchäcker"

Ergänzung der Festsetzungen in der Legende für den gesamten Planbereich

in Kraft Jo 2 79

**Festsetzungen:**

Es gelten die §§ 1-15 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BauNVO 1990 - (BGBl. I S. 132) über die Art der baulichen Nutzung.

Die §§ 2-14 der BauNVO 1990 werden Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.04.1987 mit der BauNVO 1986 i.d.F. der Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

In der Beschreibung zum Gewerbegebiet sowie zum gegliederten Gewerbegebiet wird folgender Satz angefügt:

Nach § 1 Abs. 5 und 9 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird festgelegt, daß in der Vertriebsform "Einzelhandel" nur solche Produkte bzw. Produktgruppen angeboten werden dürfen, die die städtebaulichen Ziele zur Erhaltung und Stärkung der Zentrumsfunktion der Altstadt nicht beeinträchtigen.

Nicht zulässig ist demnach der Verkauf von "zentrenrelevanten Sortimenten". Die sind im einzelnen:

1. Lebens- und Genussmittel
2. Kleidung, außer Berufs- und Arbeitskleidung
3. Uhren und Schmuck
4. Haushaltsartikel, wie Glas- und Porzellanwaren, Keramik, Töpfe, Bestecke usw.
5. Spielwaren
6. Sportartikel
7. Fotoartikel
8. Kosmetikartikel
9. Schreibwaren und Bücher
10. Elektrohaushaltsgeräte
11. Audio-, Video, Radio- und TV-Geräte, Computer.

Stadtbauamt Miltenberg, 30.07.1999 / 27.09.1999



Stadt Miltenberg

Rathaus - Engelplatz 6F  
43877 Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes „Furchäcker“ zur Ergänzung der für die Vertriebsform „Einzelhandel“ aufgestellten „Negativliste“ („Unzulässigkeit des Verkaufs von zentrenrelevanten Sortimenten“)

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg

Planzstand: 23.12.2009

**Festsetzungen:**

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

**Geltungsbereich der Planänderung:**

Die Änderung bzw. Ergänzung der Legende gilt für den gesamten Planbereich.

**Art der baulichen Nutzung:**

Die im Bebauungsplan des Gewerbegebietes sowie der gegliederten Gewerbegebiete festgesetzten Auflagen für zentrenrelevante Sortimente, deren Verkauf nicht zulässig ist (Negativliste), sind nicht relevant.

2. Kleidung / Schuhe, Strümpfe, Ober-, Leder-, Sportbekleidung, Wäsche, Küchenwaren, sonstige Bekleidung für Berufs- und Arbeitskleidung, insbesondere auch Berufs- und Arbeitskleidung

ANLAGE 2 zur Begründung