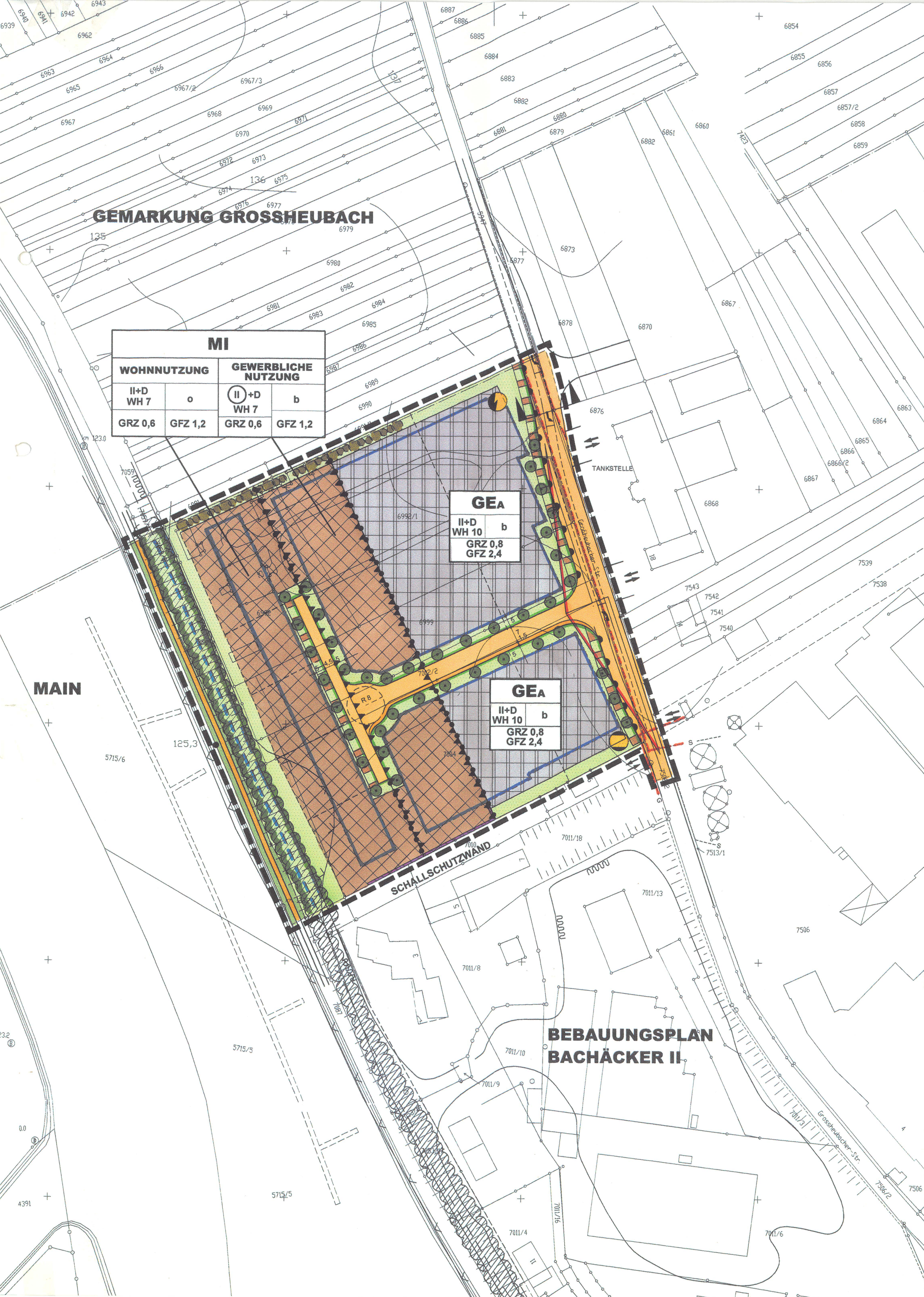
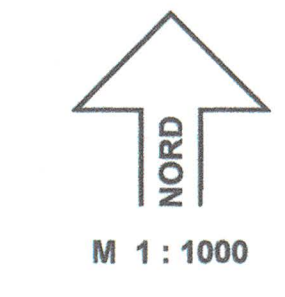


# STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BACHÄCKER I



## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Flurstücksnummern
  - Bestehende Gebäude
  - Höhenlinie
  - Vorhandene Böschung
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT**  
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Mischgebiet - MI tags 60 dB, nachts 50/45 dB  
Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEA tags 65 dB, nachts 55/50 dB  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenflächen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Staatsstraße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN**  
Die Befestigung muss so erfolgen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.
- IMMISSIONEN**  
Gegenüber dem Freistaat Bayern (Straßenbauverwaltung) können keine Ansprüche aufgrund von Immissionen, die von der Staatsstraße ausgehen (Lärm, Staub, Abgase etc.), geltend gemacht werden.
- SCHIFFFAHRT**  
Eine Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main ist nicht auszuschließen.
- DENKMALSCHUTZ**  
Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenerfahrungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
  - Wald  
Sicherheitsabstand mind. 15 m zwischen Wald und Bebauung.
- SCHALLSCHUTZ FÜR BETRIEBSWOHNUNGEN IM GEBIET**  
Bei Betriebswohnungen ist, zumindest entlang der Staatsstraße, aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch Straßen- und Gewerbebetriebe eine Aufteilung der Wohnungen d.h. Bäder, Nebenräume, Küchen, Treppenhäuser zur "lauten" der Staatsstraße zugewandten Seite und Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer mit Schlafraumfunktion sowie Außenwohnflächen (Balkone, Terrassen etc.) auf der "leisen" der Staatsstraße abgewandten Seite vorzusehen. Ist es zwingend erforderlich Aufenthalts- und Ruheräume auf die der Straße zugewandten Seite orientieren zu müssen, so sind entsprechende passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Belüftung) vorzusehen.
- Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.  
Lärmschutzbebauung zum Gewerbegebiet. Die Baulücken sind durch eine 7,0 m hohe Schallschutzwand zu schließen. Notwendige Maßnahmen für die Öffnung durch die Straße, werden durch ein Zusatzgutachten festgelegt.
  - Schallschutzwand
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 und § 6 BauNVO.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet nach 8 BauNVO.  
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Flächenbezogener Schalleistungswert  $L_{w} = 55$  dB(A) tags, Nachtbetrieb wird ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
- GRZ 0,6 Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ
- GRZ 0,8 Im GEA-Gebiet bis 0,8 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
- GFZ 1,2 Im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ
- GFZ 2,4 Im GEA-Gebiet bis 2,4 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- IM GEA **II+D WH 10** 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 0° - 25°. Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.
- IM MI **II+D WH 7** 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- IM MI **II+D WH 7** 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- DACHGAUBEN**  
Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.  
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.  
3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- QUERGIEBEL**  
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.  
2. Firsthöhe muss 2 Ziegeleihen unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- O** Offene Bauweise
- b** Besondere Bauweise  
- offene Bauweise, jedoch Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
- Baugrenze
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der BayBO.  
Die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenfläche
  - Geh- und Radwege
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
  - Staatsstraße 2309
  - Zu- und Ausfahrtsverbot
  - Zufahrt
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- Flächen für Versorgungsanlagen  
Trafostation, Gas-Druck-Regelstation.
  - Hochspannungskabel 20-KV beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich Gasleitung
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen  
Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.
  - Private Grünflächen
- WASSERFLÄCHE**
- Überschwemmungsgrenze HQ 100 des Mains.  
Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflussbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen, die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind auszuschließen. Die Überschwemmungsgrenzen-Verordnung des Landratsamt Miltenberg vom 11.07.1994 ist zu beachten.
  - Hochwasserabflussgrenze

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach der Bauvorlagenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.  
Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, Versickerungsflächen etc.
- ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE**  
Zufahrten und Stellplätze sind auf 60 % der Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 4 Stellplätze sind diese durch Grüninseln mind. 2,0 m Breite zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Okosteine usw..
- EINFRIEDUNG**  
Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Entlang der Staatsstraße 2309 sind die Einfriedungen mind. 1,5 m vom Fahrband zurückzusetzen. Aufgrund der Ortseingangssituation sollten Einfriedungen entlang der Staatsstraße unterbleiben.
- vorhandener Bewuchs, zu erhalten.
  - vorhandener Bewuchs, laut Beiplan in der Begründung. Bei Bauvorhaben ist der vorhandene Bewuchs nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
  - Biotop laut Biotopkartierung Bayern Nr. B 6221/134
- PRIVATE BEPFLANZUNG**  
 Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- PRIVATE BEPFLANZUNG**  
 Pflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen. Bei Sichtflächen ist eine Wuchshöhe von 0,8 m zu beachten.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE**  
Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- BAÜME**  
Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).
- STRÄUCHER**  
Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum lantana).
- KLETTERPFLANZEN**  
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jellergeliebener (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knötchich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

|  |  |
|--|--|
| <p>Präambel:<br/>Aufgrund des § 2 (1) und des § 10 BauGB, des Art. 91 (3) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p> Miltenberg, 21.05.2001<br/> 1. Bürgermeister</p>  | <p>Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.09.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.<br/>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. und 10.01.88 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p> Miltenberg, 21.05.2001<br/> 1. Bürgermeister</p>   |
| <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 10.10.2000 bis 16.11.2000 beteiligt.<br/>Zum Entwurf vom 22.11.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.11.-18.12.00 beteiligt.</p> <p> Miltenberg, 21.05.2001<br/> 1. Bürgermeister</p>   | <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis einschließlich 16.11.2000 und in der Fassung vom 22.11.2000 in der Zeit vom 04.12.2000 bis einschließlich 18.12.2000 öffentlich ausgelegt (gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).</p> <p> Miltenberg, 21.05.2001<br/> 1. Bürgermeister</p> |
| <p>Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen. Eine Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.</p> <p> Miltenberg, 21.05.2001<br/> 1. Bürgermeister</p>   | <p>Ausgearbeitet:<br/>Architekten<br/>Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner<br/>Wilhelmstraße 69, 63741 Aschaffenburg<br/>Telefon 06021/42101, Fax. 450323</p> <p> </p> <p>Aschaffenburg, 31.01.2000, 21.09.2000<br/>22.11.2000, 19.12.2000</p>   |
| <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 25. MAI 2001 ortsüblich bekanntgemacht.<br/>Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Er ist mit Begründung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab 25. MAI 2001 öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung ist mit dem Satzungsbeschluss bekanntgemacht worden.</p> <p> Miltenberg, 25. MAI 2001<br/> 1. Bürgermeister</p> |  |