

STADT MILTENBERG

LANDKREIS MILTENBERG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BACHÄCKER II

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

--- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

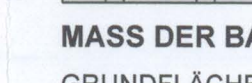
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO.



GEA Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume, Lagerplätze und Lagerhäuser. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.



GE Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 und § 8 BauNVO. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6 Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ

GRZ 0,8 Im GE-Gebiet und GEA 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 GE-Gebiet und GEA bis 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II IM GE- UND GEA-GEBIET

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden. Satteldach, Dachneigung 0° - 25°. Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.

II + D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 30° - 45°. 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. Schiepgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge 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 Ziegelfreien unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise

B Besondere Bauweise

- offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

--- Straßenfläche

--- Geh- und Radwege

Dargestellt ist im Bereich des Knotens St 2309/Bauscherweg/Nikolaus-Fasel-Straße die gewünschte künftige Straßenführung und Verkehrsregelung. Die tatsächlich mögliche Straßenführung und Verkehrsregelung ergibt sich erst durch eine spätere konkrete Planung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt.

--- 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 Die Erschließung der Fl.Nr. 7011/19 ist privatrechtlich über Fl.Nr. 7011/6 gesichert.

--- Fläche für Bahnanlagen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation

S Hochspannungskabel 20-kV beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich

G Gasleitung

W Wasserleitung

K Abwasserkanal, Regenüberlaufbauwerk

--- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

GRÜNFLÄCHEN

--- Öffentliche Grünflächen

--- Private Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5,5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

SCHALLSCHUTZ BETRIEBSWOHNUNGEN

Bei Betriebswohnungen und Büros sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, der in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 Anforderungen einzuhalten.

Der Nachweis ist mit den Planunterlagen vorzulegen.

SCHALLSCHUTZ MISCHGEBIET

Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite anordnen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach der Bauvorlagenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächen-gestaltungsplan 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 nach 4 Stellplätze sind diese durch Grünreihen mind. 2,0 m Breite zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Kloksteine usw..

--- vorhandener Bewuchs

--- Biotop laut Biotopkartierung Bayern Nr. B 6221/134

PRIVATE PFLANZSTREIFEN

Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen. Bei Sichtflächen ist eine Wuchshöhe von 0,8 m zu beachten. Eine Unterbrechung durch Ein- und Ausfahrten ist im Rahmen der oben genannten 60%-Beschränkung möglich.

EINFRIEDUNG

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht bzw. Gittermatte mit Stahlrohrpfosten. Entlang der Staatsstraße 2309 sind die Einfriedungen mind. 1,5 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen. Aufgrund der Ortseingangsituation sollten Einfriedungen entlang der Staatsstraße unterbleiben. Hiervon unberührt bleibt der vorhandene Bestand.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHölZLE

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

Hartrieel (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), Schmebbel (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN

Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jellergeliebter (Lonicer caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).

NADELGEHölZLE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

Vorhandene Böschung

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 Abs. 2 - 5 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

gegliedertes Gewerbegebiet - GEA - tags 65 dB, nachts 55/50 dB

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB

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

PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN

Die Befestigung muss so erfolgen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

SCHIFFFAHRT

Eine Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main ist nicht auszuschließen.

BAHNLINE EMISSIONEN

Gegen die Deutsche Bahn AG können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

STAATSTRASSE IMMISSIONEN

Auf die von der Staatsstraße 2309 auf das Gewerbe-Mischgebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

BAHNLINE BEPFLANZUNG

Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnlinie sind keine windbruchgefährdenden Gehölze sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse zu wählen. Abstand der Gehölze entsprechend ihrer Entwuchshöhe.

BAHNLINE PARKPlätze

Eine Blendung zur Bahn ist auszuschließen. Ein Abrollen der Fahrzeuge zum Bahngelände ist auszuschließen.

DACH- UND WANDBEGRÜNUNG

Zur Verbesserung des Kleinclimas sind nach Möglichkeit die Dächer sowie die Fassaden zu begrünen.

DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodennaturlernen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

ALTlastEN

Im Auftrag des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurden Untersuchungen der Rüstungsstandorte in Bayern vorgenommen. Der Bereich des Bebauungsplanes war hierbei erfasst. Nach Abschluss der Untersuchungen kann der Verdacht auf eine Gefährdung für Mensch und/oder Umwelt durch rüstungsspezifische Stoffe als ausgeräumt angesehen werden. Bei unveränderter Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen veranlassen. Bei einer mit einer Oberflächenversiegelung verbundenen Umnutzung sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen. Bei künftigen Erdarbeiten wird eine geotechnische Begleitung empfohlen. Die zur Grundwasserbeobachtung im Bereich des Oltanks (Wendehammer) vorhandenen Messstellen (siehe Plan-eintrag) sind bis auf weiteres zu erhalten.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Main sind im Einzelfall vor Durchführung der Maßnahme bei der Kreisverwaltungsbehörde zu stellen.

WASSERFLÄCHEN

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 Gewässerunreinigung führen können, sind auszuschließen. Bauliche Maßnahmen sind vor Hochwasser zu schützen. Schadensersatzansprüche können nicht gestellt werden. Durch geeignete Objektschutzmaßnahmen ist der Schutz vor Hochwasserereignissen bis HQ 100 durch den jeweiligen Eigentümer selbst sicherzustellen. Die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 11.07.1994 ist zu beachten, demnach bedarf es bei Einzelbauvorhaben einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung.

--- Hochwasserabflussgrenze

NUTZUNGSsCHABLONE

MI

GRZ 0,6 GFZ 1,2

II + D O

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BAUWEISE

1. Die Stadt Miltenberg hat in der Sitzung vom 24.09.1997 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Zu dem ersten Grobentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 04.07.1998 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i.d.F. 27.08.1997 mit Schreiben vom 23.12.1998 beteiligt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Entwurf vom 04.07.1998 nach § 3 Abs. 1 BauGB i.d.F. 27.08.1997 fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 11.08.1999 - 13.09.1999 und einem Bürgertermin am 23.09.1999 statt.

3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 04.08.2000 bis 05.09.2000 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB i.d.F. 27.08.1997 beteiligt.

4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.12.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 beteiligt.

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 30.03.2006 bis 13.04.2006 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gem. § 4 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 beteiligt.

6. Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 in der Fassung vom 14.03.2006 mit redaktionellen Ergänzungen zu den Verkehrs- und Wasserflächen als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 nicht erforderlich.

Stadt Miltenberg, den 1.4. JUNI 2006

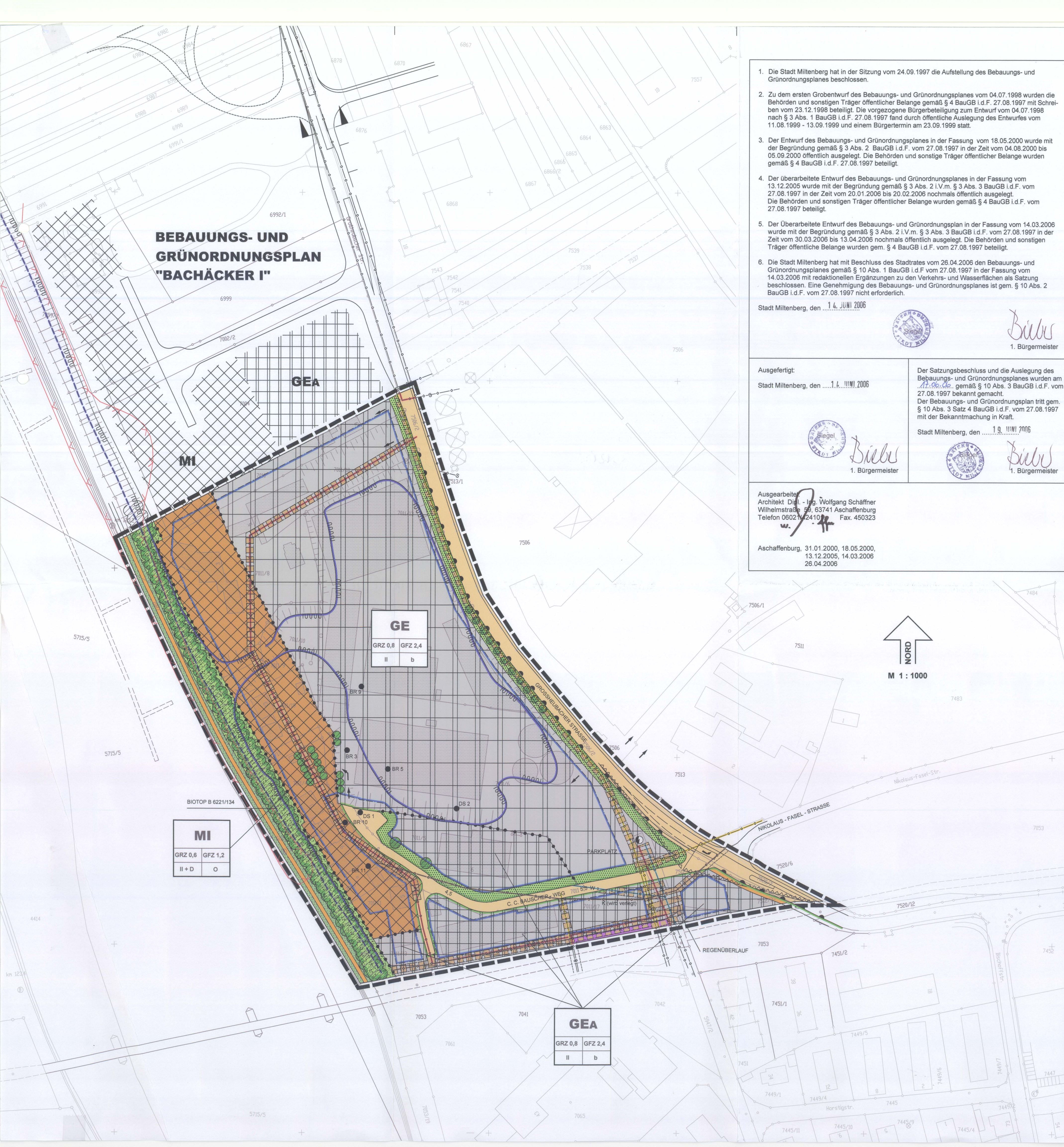
Ausgefertigt:
Stadt Miltenberg, den 1.4. JUNI 2006

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden am 1.4. JUNI 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Miltenberg, den 1.4. JUNI 2006

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 65, 93741 Aschaffenburg
Telefon 09201 2410, Fax 450323

Aschaffenburg, 31.01.2000, 18.05.2000,
13.12.2005, 14.03.2006
26.04.2006



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BACHÄCKER I"

GEA

MI

GE
GRZ 0,8 GFZ 2,4
II b

MI
GRZ 0,6 GFZ 1,2
II + D O

GEA
GRZ 0,8 GFZ 2,4
II b