



Vom 31.08.06
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Berliner Platz" Nr. 25/36
 Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen für die Grundstücke Fl.Nr. 7452, 7450, 7450/2 (Teilfläche), 7450/3 (Teilfläche) und 7452/2 Gsm. Miltenberg

Festsetzer:
 Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Geltungsbereich der Planänderung

III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 10,0 m über natürlichem Gelände, Flachdach begrünt

IV 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 10,0 m über natürlichem Gelände, Satteldach Dachneigung 20°-25°, ohne Kniestock

- HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Flurstücksnummern
 - Höhenlinie
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Neben- und Garagengebäude
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der BayBO
 Mischgebiet - Mi - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- OBERFLÄCHENWASSER**
 Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
 Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn der ST 2309 oder sonstigen Straßenläden darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen der Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- GARAGEN**
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Im Bereich der derzeitigen Grundstücke Flst.-Nr. 7454 und 7456 ist innerhalb der Baugrenzen eine Tiefgarage zulässig.
- TGA**
AUSSENGESTALTUNG Unter Beachtung des Art. 12 BayBO insbesondere:
 Dachdeckung der umgebenden Bebauung anpassen, keine grauen Wellblechplatten verwenden.
 Außenwände nicht mit Kunststoff, Zementfaserplatten oder blinkendem Metall verkleiden, Kupferfassaden sind hiervon nicht betroffen.
 Farbgestaltung der Außenwände: Gedeckte Töne z.B. Ocker- und Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne (z.B. Signalrot) sind zu vermeiden.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - Wasserleitung, Stromkabel, Gebäudeabbrüche
- SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER BRÜCKENSTRASSE FÜR WOHNUNGEN**
 Die Wahl der Baumaterialien für die Außenbauteile soll so erfolgen, daß die in der VDI 22719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, in der Tabelle 6 enthaltene Anhaltswerte für Innenschallpegel für Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber nicht überschritten werden.
 Bei der Ausweisung von Wohnungen sollen vertikale Gliederungsmöglichkeiten und die Anordnung der Wohnungen unter Nutzung der Schallschattenbildung durch Gebäudeausstellung ausgeschöpft werden, um Einwirkungen durch Geräusche, ausgehend von der Staatsstraße sowie Parkplatzlärm, weitgehend zu mindern. Gewerblich genutzte Räume sollen zur lärmzugewandten Seite hin ausgerichtet werden. Sofern die Orientierung von Wohnräumen zur lärmzugewandten Seite unvermeidbar ist, soll durch geeignete Grundrißgestaltung sichergestellt werden, daß nur Nebenräume wie Flure, Treppenhäuser, Eingänge, Toiletten, Bäder, Küchen und Kammern zur lärmzugewandten Seite hin ausgerichtet sind.
 Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", November 1989, zu berücksichtigen.
 Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Änderungen bzw. Ergänzungen für den Bereich der Fl.Nr. 7438 mit Teilfläche 7452 (SO-Gebiet)

Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO im SO-Gebiet bis 0,8 GRZ (Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden)
 Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO im SO-Gebiet bis 1,2 GFZ

Zahl der Vollgeschosse

I 1 Geschoss mit Dach als Höchstgrenze, Traufhöhe bis max. 5,00 m über natürlichem Gelände, Flachdach, Dachneigung bis 20°, Flachdach für untergeordnete Gebäudeteile möglich.
 Wandhöhe an der Grenze: im Mittel bis 4,50 m, einseitige Maximalhöhe bis 5,10 m, Grenzgebäude: max. Grundfläche 100 m²

Einfriedungen
 Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig bis max. 2,0 m.

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

----- Geltungsbereich der Planänderung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Für das Grundstück Fl.Nr. 7438 (Bischoffstraße 81) werden von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO ausgenommen:
 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten:
 - Lebensmittel (mit Ausnahme von Getreiden)
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika, Pharmazie, Sanitärwaren)
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Geschenkartell
 - Spielwaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kirchenswaren, Wolle, Kurwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Hemdwaren, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotografier-, Videokameras, Foto- und Musikinstrumente, Ton- und Bildgeräte
 - Optische und feintechnische Erzeugnisse
 - Klempnerarbeiten ("weiches Sortiment", z.B. Haus- und Küchengeräte)

Im Randort von Einzelhandelsbetrieben sind die o.g. Sortimente zulässig, wenn der Anteil der Verkaufsflächen für die Randsortimente nicht mehr als 10 v.H. der Gesamtverkauffläche des einzelnen Betriebes beträgt.

SO Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Lebensmittel - Einzelhandel

Die zulässigen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:
 Gesamtverkauffläche dieses für sonstige zentralrelevante Randsortimente max. 1.500 m²
 max. 95 m²

Definition:
 Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs (unbeschränkt zulässig im Rahmen der Gesamtverkauffläche)
 Lebensmittel:
 Nahrung- und Genussmittel, Frischwaren, Getränke
 Lebensmittelliche Randsortimente:
 Drogeriewaren (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika, Pharmazie, Sanitärwaren)
 Reformwaren
 Hygieneartikel
 Zoologischer Bedarf (Nahrung, Zubehör, Pflege)

Sonstige Randsortimente:
 zentralrelevant (Verkaufflächenbeschränkung auf 80 m²)
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Geschenkartell
 - Spielwaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kirchenswaren, Wolle, Kurwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Hemdwaren, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotografier-, Videokameras, Foto- und Musikinstrumente, Ton- und Bildgeräte
 - Optische und feintechnische Erzeugnisse
 - Klempnerarbeiten ("weiches Sortiment", z.B. Haus- und Küchengeräte)

Nicht zentralrelevant (unbeschränkt zulässig im Rahmen der Gesamtverkauffläche)
 - Baustoffe, Baumaterialien, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Baueinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollstühle, Gläser, Radio, Musikinstrumente
 - Möbel/Küchenanrichtungen/Büromöbel
 - Bekleidungsartikel
 - Tiere, Zoonotie, Tierpflegemittel, Tierernährung
 - Pflanzen und zubehörl., Pflege- und Düngemittel
 - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
 - Elektrogeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen
 - Unterhaltungs- und Haushaltsstelechnik
 - Heimtextilien, Büroräumliche Büroorganisationstechnik, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verbraucher)
 - Holz, Baumaterialie wie z.B. Fenster, Türen
 - Campingartikel
 - Brauwaren, Mineralerzeugnisse
 - Kraftfahrzeuge (Motorräder/ Motor-, Kfz-Zubehör, Reserveräder, Motorrad- und Fahrradzubehör)
 - Sportgeräte, Fahrräder u.ä.
 - Anwesen / Sanitärarbeiten
 - Haushaltswaren (Hausat., Glas/Porzellan/Keramik)

STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN " BERLINER PLATZ "

Änderung im Bereich der Grundstücke der Gemarkung Miltenberg Fl.Nr. 7438 (Bischoffstraße 54) und Teilfläche Fl.Nr. 7452 (Bischoffstraße 60) sowie der Fl.Nr. 7451/2 (Bischoffstraße 81).

M 1 : 1.000

Planstand: 06.02.2008
31.03.2008

Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg
Stadtbaumeister Miltenberg

Verfahren

Der Bauausschuss hat am 10.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan " Berliner Platz " für den o.g. Bereich zu ändern. Angewandt wird das beschriebene Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2008 bis einschließlich 20.03.2008 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2008 beteiligt.

Miltenberg, 08. APR. 2008
 Bieleber, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss hat den Änderungsentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 31.03.2008 als Sitzung beschlossen.

Miltenberg, 08. APR. 2008
 Bieleber, 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Abgefertigt am ...08. APR. 2008
 Bieleber, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 1.0. APR. 2008 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 1.0. APR. 2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit wurde der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 1.0. APR. 2008 rechtsverbindlich.

Miltenberg, 01. APR. 2008
 Bieleber, 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
 Winkelstraße 59 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021/44101 Fax 06021450323

Aschaffenburg, 11.03.1992/21.05.1992
 04.12.1992/30.06.1993
 10.01.1994/09.03.1994
 22.06.1994

Miltenberg, 29.06.1994
 Bürgermeister

Präambel
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 29. Aug. 1994
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.06.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.1979 und 27.06.1979 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 04.12.1992 in der Zeit vom 04.01.1993 bis einschl. 04.02.1993, in der Fassung vom 10.01.1994 in der Zeit vom 17.01.1994 bis einschl. 17.02.1994 und in der Fassung vom 09.03.1994 in der Zeit vom 28.03.1994 bis einschl. 28.04.1994 öffentlich ausgelegt.

Miltenberg, 29.06.1994
 Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.06.1994 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 29.06.1994
 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 01. Sep. 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Miltenberg, 01. Sep. 1994
 Bürgermeister

- FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN**
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
- PARKPLÄTZE**
 Die erforderlichen Parkplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu gliedern. Um die zu pflanzenden Bäume ist jeweils eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von mind. 2,0 m anzulegen.
- EINFRIEDUNG**
 Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Latenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.
 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang.
 Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücken.
 Pflanzstreifen, Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen Breite mind. 4,0 m.
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM**
 Entlang der Brückenstraße sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume anzupflanzen. Abstand der Baumreihe mind. 4,50 m von der Bordsteinvorderkante. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang, z.B. Winterlinde.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME**
 Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pendunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Obstbäume.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER**
 Hantigel (Cornus sanguinea), Schlehendorn (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Liguster ungeschlitten (Ligustrum Vulgare), Schneeball (Viburnum lantana).

- STADT MILTENBERG**
LANDKREIS MILTENBERG
- BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BERLINER PLATZ**
- FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**
 Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
 Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
 Im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, Satteldach Dachneigung 20°-25°, ohne Kniestock.
 II+D 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, ohne Kniestock.
 III+D 3 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 10,0 m über natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 25°-35°, ohne Kniestock.
- DACHGAUBEN**
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35°
 2. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 Im MI-Gebiet mind. 760 m²
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Technisch notwendige Anlagen (z.B. Anlieferungsrampen) sind zugelassen, weitere Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- b Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - - - - - Baugrenze
 - - - - - Baulinie
- VERKEHRSLÄCHE**
- Straßenfläche
 ----- Mischverkehrsfläche
 ----- Geh- und Radwege
 ----- Private Verkehrsfläche - Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
 ----- Parkplatz
 ----- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
 ----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
- BÖSCHUNGEN**
 Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- BAHNANLAGEN**
 ----- Fläche für Bahnanlagen
 ----- Zugstrecke mit Fernmeldekabel und Blinklichtkabel
- GRÜNFLÄCHEN**
 ----- Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
 ----- Private Grünflächen - Pflanzstreifen
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
 ----- Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation