

ZEICHENERKLÄRUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Grundlage der Darstellung: Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanzVO).

	Grenze des Geltungsbereiches		Bestehende Gebäude
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO		Gebäudeabriss
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)		Straßenflächen
1,2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)		Geh- und Radwege
III+D	Zahl der Vollgeschosse, Dach als Vollgeschoss zulässig		Parkplatz
g	Geschlossene Bauweise		Fläche für Bahnanlagen
	Baugrenze		ÖPNV
	Bestehende Grundstücksgrenzen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Zufahrt		Flurstücksnummern
			Pflanzgebot für Bäume
			Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
Mischgebiet (MI) nach § 6 (2) und (3) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Mischgebiet (MI)
Bauweise: g
Geschlossene Bauweise: III + D
Wandhöhe bis 10,00 m über natürlichem Gelände.
Satteldach, Dachneigung 10° bis 30°, Firsthöhe max. 15 m
III + D zwingend vorgeschrieben
Wandhöhe bis 10,00 m über natürlichem Gelände.
Satteldach, Dachneigung 10° bis 30°, Firsthöhe max. 15 m
Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2
- Garagen, Tiefgaragen, Parkplätze**
3.1 Die erforderlichen Parkplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu gliedern.
3.2 Innerhalb der Baugrenze ist eine Tiefgarage zulässig.
3.3 Die Geschossfläche der Tiefgarage wird insoweit nicht angerechnet, als sie für notwendige Stellplätze (vgl. Stützplätzlinie des Landratsamtes Miltenberg) verwendet wird. (§ 21a V BauNVO vom 23.01.1990)
3.4 Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind aus Schallschutzgründen einzuhausen.
- Bepflanzung, Einriedung, Pflanzgebot**
Entlang der Schirmerstraße sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume anzupflanzen. Abstand der Baumreihe mind. 2,50 m von der Bordsteinvorderkante. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Beispiele für standortgerechte Bäume: Acer platanoides (Platanus), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata "Greenspire" (Sorte der Winterlinde).
- Bahnanlagen**
Bei Neupflanzung entlang der Bahnlinie sind keine windbruchgefährdenden Gehölze sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse zu wählen. Der Pflanzabstand zu Bauwerken der Deutschen Bahn AG muss mindestens 5 m betragen. Gegenüber der Deutschen Bahn AG gelten keine Auflagen bzgl. Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Schallschutz entlang der Schirmerstraße / Brückenstraße (St 2309) für Wohnungen**
Die Wahl der Baumaterialien für die Außenbauteile soll so erfolgen, dass die in der VDI 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, in der Tabelle 6 enthaltenen 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 Wohngebäude ausgeschöpft werden, um Einwirkungen durch Geräusche, ausgehend von der Staatsstraße sowie Parkplatzlärm, weitgehend zu mindern. Gewerlich 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 Nebenwohnräume 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.
Ergebnis und Beurteilung der Verkehrslärberechnung
(siehe auch Anlage 1 zur Begründung):
Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nach der "BimSchV" werden in Bereich 1 und 2 überschritten.
In Bereich 3 werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.
In Bereich 1 herrscht überwiegend Lärmpegelbereich III, in Bereich 2 überwiegend Lärmpegelbereich II.
Folgende Festsetzungen gelten für:
- Bereich 1 (Anhang 1): Wohnbebauung ist nicht zulässig. Alle Außenbauteile einschl. der Fenster müssen die erforderlichen Schalldämmmaße der DIN 4109 einhalten.
- Bereich 2 (Anhang 1): Wohn- und Aufenthaltsräume sind auf der bahngewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
- Bereich 3 (Anhang 1): Wohnbebauung ist zulässig.
- Beeinträchtigung durch Erschütterung und Luftschall**
Falls Gebäude näher als 40 m am nächsten Gleis der Bahnlinie Miltenberg - Wertheim liegen, ist auch der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall (vgl. DIN 4150, Bl. 2, und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten. In derartigen Fällen wird dem Bauherrn empfohlen, anhand entsprechender Gutachten (Erschütterungsmessung mit Messgeräten nach bzw. in der Neufassung Teil 2 - Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls nach VDI 2058, Bl. 1) ermitteln zu lassen, ob und ggf. welche konkreten Maßnahmen zur Verringerung der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls durchzuführen sind (z.B. Maßnahmen bei der Gebäudegründung und der Gebäudekonstruktion).
- Telekommunikation**
Telekommunikationsleitungen dürfen nicht oberirdisch, insbesondere über Masten, verlegt werden, sondern müssen in unterirdischer Bauweise hergestellt werden.

HINWEISE

- Schallschutz**
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiet (MI) jeweils tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der Höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Bahnanlagen**
2.1 **Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen entstehen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind von den Anliegern zu treffen.
2.2 **Blendschutz**
Blendschutzanlagen sind erforderlich bei Straßenplanungen entlang der Bahnanlagen. Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind in der Planung auf eventuelle Blendwirkung gegenüber Triebfahrzeugführern zu überprüfen.
- Oberflächenwasser, Vorflut**
Oberflächenwasser darf den Bahnanlagen nicht zugeleitet werden. Bestehende Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen nicht verändert werden.
- Staatsstraße**
Durch die Staatsstraße St 2309 entstehen Immissionen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind von den Anliegern zu treffen.
- Zustellbasis Post**
Durch An- und Abfahrten von Fahrzeugen zur Zustellbasis der Post kommt es zu Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes. Es obliegt dem Bauherrn, für geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz zu sorgen und eventuell erforderliche Auflagen zu beachten.
- Niederschlagswasser**
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn der St 2309 oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinfälle) nicht zugeführt werden.

Anlage zur Satzung der Stadt Miltenberg über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Berliner Platz II".

Ausgegeben am **02. MRZ. 2001**

Bieber
Stadt Miltenberg
Bieber, 1. Bürgermeister



VERFAHREN

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2000 bis einschließlich 06.10.2000 öffentlich ausliegen.

Stadt Miltenberg, **02. MRZ. 2001**

Bieber
Bieber, 1. Bürgermeister



Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.10.2000 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, **02. MRZ. 2001**

Bieber
Bieber, 1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Eine Anzeige bzw. Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab **07. MRZ. 2001** öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am **07. MRZ. 2001** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am **07. MRZ. 2001** rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, **07. MRZ. 2001**

Bieber
Bieber, 1. Bürgermeister



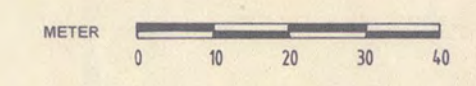
**BEBAUUNGSPLAN
BERLINER PLATZ II
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

AUFSTELLUNG

STADT MILTENBERG

LANDKREIS MILTENBERG

M 1 : 1000



BEARBEITET:
INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BRUNNENSTRASSE 62
97816 MILTENBERG
TEL. 09371/7056-67
FAX 09371/7068

BEARBEITET: 19.11.1999 B.E.
GEZEICHNET: 19.11.1999 P.B.

ERGÄNZT:
ERGÄNZT:
GEÄNDERT: 09.12.1999 P.B.
GEÄNDERT: 17.02.2000 P.B.
GEÄNDERT: 31.05.2000 P.B.
GEÄNDERT: