



STADT MILTENBERG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN SOHLWIESE



HINWEISE

- Existing Grundstücksgrenze
 - - - Proposed Grundstücksteilung
 - 7711 Flurstücksnummern
 - Existing Wohngebäude
 - Proposed Wohngebäude
 - Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
 - Existing Neben- und Garagengebäude
 - Proposed Garagenstandorte
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
 Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze.
- SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE**
 Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Auffüllung (Böschung) im Zuge der Bahnüberführung
 - Wasserleitung
 - Abwasserkanal
 - Bahnlinie Miltenberg-Wertheim
 - Spielplatz
 - 20 kv-Leitung
- WANDHÖHE**
 Die Wandhöhe wird über natürlichem Gelände gemessen.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gen. § 12 BBAUG erfolglos Bekannmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
 Schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 Vollgeschoss = 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GFZ

- ZAHL DER VOLLGESchosSE**
- I 1 Vollgeschoss, zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 30°-36°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.
 - II 2 Vollgeschosse, zwingend. Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 30°-36°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.
- ABSTANDSREGELUNG** Nach den Art. 6 + 7 der BayBO.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
 Bei Doppelhäusern mind. 400 m²
- AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN** Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
 Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzudeuten.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenfläche
 - Geh- und Fußweg
 - Wohnweg
 - Private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- BÖSCHUNGEN** Vorhandene oder durch Straßenbau entstehende Böschungen sind Teil des Privatgrundstückes.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
- GARAGEN**
- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
 - max. Länge 8,0 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
 - Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN**
 Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, sind zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Dachform errichtet werden.
- ZUFAHRT** Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5 m betragen.
- STELLFLÄCHEN** Die Breite der Stellflächen einschl. der Garagenzufahrten darf 40 % der Straßendehnung der Baugrundstücke nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0 m.
 Breite in Meter (z.B. Straßendehnung, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
 Sichtflächen
 Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straßenniveau
 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation -

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

Miltenberg, 25. Feb. 1986

 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Miltenberg, 25. Feb. 1986

 Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBAUG vom 10.12.1985 bis einschließlich 10.01.1986 öffentlich ausgelegen.

Miltenberg, 25. Feb. 1986

 Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan vom 13.11.1985 gem. § 10 BBAUG am 24.02.1986 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 25. Feb. 1986

 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit RE vom 23. Juni 1986, Nr. 4622-06-78
 Würzburg, den 23. Juni 1986
 Regierung von Unterfranken

 Minister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.07.1986 gem. § 12 BBAUG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich seit 24. Juli 1986.

Miltenberg, 24. Juli 1986

 Stellvert. des Bürgermeisters

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
 Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
 Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 27.05.1983/09.11.1983/13.11.1985

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
 Nadelholanteil höchstens 20 %.
- STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN**
 Zwischen Stellflächen bzw. Zufahrten und der seitlichen Grundstücksgrenze ist mind. ein Pflanzstreifen von 0,5 m Breite anzulegen.
- EINFRIEDLUNGEN**
 Einfriedungen zwischen Haus und Straße bis 0,3 m Höhe, rückwärtig und seitlich ab der Hausflucht bis 1,3 m Höhe. Betonpfosten sind nicht erlaubt.
 Hausbaum:
 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
 Schutzpflanzung entlang der Bahnlinie. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
 Neuanpflanzung von Gehölzgruppen auf öffentlichen Grünflächen.
 Der bestehende Bewuchs ist zu erhalten und ggf. zu ergänzen.
- Pflanzgebot** - Straßenbaumpflanzung am Schönborning. Die Anpflanzung von Pyramidenleichen (Quercus robur 'Fastigiata') - Säuleneiche - Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) an den im Plan gekennzeichneten Standorten wird festgesetzt.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME**
 Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER**
 Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra).