



Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
 Wilhelmstraße 59 95040 Aschaffenburg
 Telefon 00021/44101
 Aschaffenburg, 3. 2. 1981
 geändert, 11. 8. 1981
 7. 12. 1981
 7. 6. 1982

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBAug vom 28.12.1981 bis einschl. 27.1.82 öffentlich ausgelegen.

Miltenberg, 28.1.82
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan vom 07.06.1982 gem. § 10 BBAug am 07.06.1982 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 7.6.82
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAug mit RB vom 13. August 1982 Nr. 420 - 925 a 54/82 Würzburg, den 13. August 1982
 Regierung von Unterfranken
 (Siegel) I.A. gez. Unterschrift

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBAug am 15.9.82 örtlich bekanntgegeben worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBAug am 15.9.82 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, 15.9.82
 Bürgermeister

FESTSETZUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

Grünordnung im Misch- und Wohngebiet
 FREIFLÄCHENGESTALTUNG nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 BBAug werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

EINFRIEDUNG
 Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Bei den Reihenhäusern ist an der Eingangsseite keine Einfriedung erlaubt, seitlich und rückwärtig max. 0,8 m. Eine einheitliche Gestaltung ist zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind zu verzichten, gewünschte Abgrenzungen können durch Bepflanzung hergestellt werden.

PARKPLÄTZE
 Parkplätze (Stellplätze) sind abzupflanzen. Dabei ist auf 10 m² Pflanzfläche ein hochstammiger Laubbaum zu setzen.

SPIELPLÄTZE
 Für die Spielplätze ist ein gesonderter Gestaltungsplan vorzulegen.
 Zu pflanzende Einzelbäume und Baumgruppen, Pflanzabstand 8 m, Pflanzware 3xv. St.U. 18-20 cm, Baumscheiben siehe auch Begründung.
 Pflanzbeispiele für Bäume und Sträucher siehe unten.

Grünordnung im Gewerbegebiet
 FREIFLÄCHENGESTALTUNG nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAug werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

EINFRIEDUNG
 Höhe bis 1,60 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist von der Straßenbegrenzungslinie aus hinter die Pflanzung zu setzen.

PARKPLÄTZE
 Parkplätze sind auf den Pflanzstreifen nicht erlaubt. Der Pflanzstreifen an der Schirmerstraße ist nach jeweils 3 Stellplätzen durch einen Straßbaum mit Baumscheibe (siehe auch Begründung) zu unterbrechen.

ZUFART
 Die Pflanzung darf durch Zufahrten mit höchstens 5 m Breite unterbrochen werden. Pro Grundstück max. 2 Zufahrten.
 Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen, Endgültige Wuchshöhe der Strauchpflanzung 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzdichte durchschnittlich 1 St./m². Auf 40 m² Pflanzfläche (Pflanzware: 3-4xv., mind. 15 cm Stammumfang). Breite des Pflanzstreifens: mittlere Tiefe von 6,0 m.
 Pflanzbeispiel für Strauchbäume: Tilia tomentosa 'Argentea' (Silberlinde).

Pflanzbeispiele für Bäume: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winterlinde), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Pflanzbeispiele für Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Cornus sanguinea (Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Crataegus oxyacantha (Weißdorn).

Bestehender Bewuchs. Der Bewuchs ist bei der Bebauung zu beachten und zu erhalten. Bei unangenehmlicher Fällung von einzelnen Bäumen ist für gleichwertige Ersatzpflanzung zu sorgen.

STADT MILTENBERG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN ZWISCHEN SCHIRMERSTR., WINTERHELTSTR. UND STEINGÄSSERSTR.

FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN
 Grenze des Geltungsbereiches.
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).
MI	Mischgebiet nach § 0 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).
GEA	Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung. Zutlassig sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungen. Ausnahmeweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Dienstleistungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.	
GRUNDFLÄCHENZAHL	Bei 1-3 Vollgeschossen 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	Bei 1 Vollgesch. 0,5 Bei 2 Vollgeschossen 0,8 Bei 3 Vollgeschossen 1,0
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG im Gewerbegebiet	
GRUNDFLÄCHENZAHL	Bei 2 Vollgeschossen 0,6
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	Bei 2 Vollgeschossen 1,2
ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE	
I	1 Vollgesch. Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Flachdach, Dachneigung 0°-7°.
II	2 Vollgesch. Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock. Ausnahme: bei Hausgruppen 1 Vollgesch. Traufhöhe bis 9,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.
III-ID	3 Vollgeschosse u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. Traufhöhe bis 9,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.
I-ID	1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände. Dachneigung 40°-70°. Gausenlänge max. 30% der Trauflänge. Abstand von den Ortsgängen 1/3 der Trauflänge mind. 2,5 m. Dachform: nicht zulässig sind Pultdächer u. Flachdächer.
II-ID	2 Vollgeschosse und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Dachneigung 40°-70°. Gausenlänge max. 30% der Trauflänge. Abstand von den Ortsgängen 1/3 der Trauflänge mind. 2,5 m. Dachform: nicht zulässig sind Pultdächer u. Flachdächer.
ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE im Gewerbegebiet	
II	2 Vollgeschosse, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung für Hallen 15°-20°, für Wohngebäude 35°-40°. Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen. Bsp.: Sheddach, Silo.

ABSTANDSREGELUNG NACH den Art. 6 + 7 der BayBO
 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. 300 m²
 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern mind. 200 m²
 Im Gewerbegebiet mind. 1200 m²

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
 Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
 Stellung der Gebäude mit Firstrichtung, wie Gebäude sind zu staffeln.

FIRSTRICHTUNG IM GE parallel zur Straße.
 Offene Bauweise.
 Geschlossene Bauweise.
 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
 Geschlossene Bauweise nur Hausgruppen zulässig.
 Die Hausgruppen und Doppelhäuser sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.
 Straßenbegrenzungslinie.
 Baugrenze.
 Breite der Straßen, Wege und Vorgartentflächen.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

GRÜNLÄNDEN
 Grünfläche. Hinweis: Für die Einrichtung und Bepflanzung ist ein Plan vorzulegen.
 Verkehrsflächen.
 Verkehrsfläche Parkplatz.
 Geplante Fahrtrichtung (Einbahnverkehr).
 Sichtflächen.
 Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße.
 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
 Gemeinschaftsstellplätze.
 Gemeinschaftsgaragen.
 Tiefgaragen. Zufahrten nur von Schirmer- u. Winterheltstraße zulässig.
 Garagen.
 1. nach Art. 7(5) BayBO als Grenzgarage bis 50m² Nutzfläche
 2. max. Länge 8,0 m.
 3. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
 4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahme-regelung).
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 0,0 m.
 6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 1. Traufhöhe bis 2,75 m.

AUSNAHMEREGLUNG
 1. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

ZUFART
 Die Zufahrtbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.
 Fläche für Versorgungsanlagen, Bsp.: Trafostation.

SCHALLSCHUTZ
 Die Schlafräume sind entlang der Schirmerstr. nach Süden und entlang der Steingässerstr. nach Norden anzuordnen.

HINWEISE
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 vorhandene Wohn- und Nebengebäude
 Flurstücksnummer

SCHICHTEN- und HANDGRÜCKWASSER
 Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
REGENWASSER
 ist in geeigneten Behältnissen (zum Gießen) zu sammeln.

BRANDSCHUTZ
 Bei Gebäuden an denen die Oberkante der obersten Brüstung mehr als 8 m über den Gelände liegt, ist für die Feuerwehleinheit eine Fläche im Abstand von 3 m bis 9 m von der Außenwand anzulegen.

Ü
 überschwemmungsgrenze, Hochwassergrenze von 1909 mit einer Häufigkeit von 40 - 50 Jahren.

LAKEPLAN
 Nach der Bauvorschriftenverordnung ist der Genehmigungsbehörde ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
 Planinhalt Bsp.: a) vorhandener Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, c) befestigte Flächen, d) Stellplätze e) Geländeschritt.
 Der Gestaltungsplan für die Grundstücke mit Geschosswohnungsbau soll insbesondere deutlich machen, wie durch die Anlage von Gehölzgruppen und Rasenflächen mit entsprechender Raumbildung die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden können.

KAUTION
 Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Bepflanzung im Gewerbegebiet eine Kautions zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.