



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Zufahrt
- Bestehende Gebäude
- Parkplatz
- Fläche für Bahnanlagen
- Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Verkehrsflächen**
- Straßenfläche
- Geh- und Fußwege

HINWEISE

Schallschutz
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiet (MI): jeweils tags 60 dB(A) nachts 50/45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Niederschlagswasser
Bodenversiegelungen (z.B. durch wasserundurchlässige Beläge) sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Es wird empfohlen, die gegebenen Möglichkeiten zur Verwirklichung von versickerungsfördernden Maßnahmen durch einen naturnahen, nachhaltigen Umgang mit Regenwasser (Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Regenwassernutzungsanlagen) zu nutzen.

Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften der Art. 6 und 7 BayBO

Hinweise Bahnanlagen
Dem Bahnbetriebsgelände dürfen keine Oberflächenwässer und sonstige Abwässer zugeleitet werden. Die bestehenden Vorflutverhältnisse (Bahnschottergräben) dürfen nicht verändert werden. Die Blending der Bahnfahrzeugführer durch Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist auszuschließen.
Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.
Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

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: Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Birke, Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche

- Pflanzgebot für Bäume
- Bestehender und zu erhaltender Bewuchs

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet (MI): Nach § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI):
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

Dachgauben

Dachgauben sind ab 30° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
3. Gaubendächer und Blindgauben sind unzulässig.

Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
III + D 3 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 10,00 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 10° bis 40°, Firsthöhe max. 15 m
— Baugrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Garagen, Tiefgarage, Parkplätze
Die erforderlichen Parkplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu gliedern.
Im Bereich des geplanten Gebietes ist innerhalb der Baugrenzen eine Tiefgarage zulässig.

Die Geschossfläche der Tiefgarage wird insoweit nicht angerechnet, als sie für notwendig Stellplätze (vgl. Stellplatzrichtlinie des Landratsamtes Miltenberg) verwendet wird. (§ 21a V BauNVO vom 23.01.1990)

Schallschutz entlang der Schirmerstraße für Wohnungen

Die Wahl der Baumaterialien für die Außenhautelemente soll so erfolgen, dass die in der VDI 227119 „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.

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 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.

Schallschutz entlang der Bahnanlage

Bei Errichtung von Wohnhäusern in Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV überschritten werden, ist eine zwingende Orientierung der Wohn- und Schlafräume (auch der Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden), zumindest aber der Schlafräume, auf die der Bahnanlage abgewandte Gebäudeseite vorzusehen bzw. sind zumindest die Schlafräume so anzuordnen, dass sie über eine schallabgewandte Gebäudeseite belüftet werden können. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen vorzulegen.

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 der Norm DIN 45669, Teil 1, und dem Messverfahren gemäß den Normen DIN 45669, Teil 2/3 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.

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis einschließlich 14.09.2000 öffentlich ausgestellt.

Miltenberg, 9. Juli 2001
Bieber
1. Bürgermeister



Der Stadtrat hat den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.09.2000 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 9. Juli 2001
Bieber
1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk: Es ist keine Genehmigung des Landratsamtes oder Anzeige erforderlich.

Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10. Juli 2001 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 11. Juli 2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 11. Juli 2001 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, 11. Juli 2001
Bieber
1. Bürgermeister

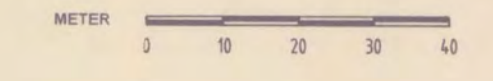


**STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
ZWISCHEN SCHIRMERSTRASSE,
WINTERHELTSTRASSE UND
STEINGAESSERSTRASSE - TEIL I
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

ÄNDERUNG

M 1 : 1000



BEARBEITET: INGENIEURBÜRO BERND EILBACHER BISCHOFFSTRASSE 62 62899 MILTENBERG TELEFON 09361/17066 FAX 09361/17068	BEARBEITET: 06.04.2000 B.E. GEZEICHNET: 06.04.2000 P.B.	ERGÄNZT: ERGÄNZT: GEÄNDERT: 11.05.2000 P.B. GEÄNDERT: 26.07.2000 P.B. GEÄNDERT: GEÄNDERT:
---	--	--