



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, den 03. Nov. 2000

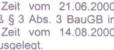
 2. Bürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Miltenberg, den 03. Nov. 2000

 2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 22.11.1999 in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 10.01.2000, in der Fassung vom 05.06.2000 in der Zeit vom 21.06.2000 bis einschließlich 21.07.2000 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 26.07.2000 in der Zeit vom 14.08.2000 bis einschließlich 14.09.2000 öffentlich ausgestellt.

Miltenberg, den 03. Nov. 2000

 2. Bürgermeister

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.07.2000 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, den 03. Nov. 2000

 2. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Miltenberg, den 03. Nov. 2000

 2. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 06. NOV. 2000 öffentlich 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, den 06. NOV. 2000

 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten:
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schaffner
Wilhelmstr. 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 41101 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 31.03.1993 / 22.11.1999
05.06.2000 / 26.07.2000

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoss, D = Dachgeschoss, S = Sockelgeschoss.
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Überschreitungsgrenze amtlich festgesetzt - (Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 11.07.1994 auf HQ 100). Der Wasserstand liegt bei einem Hochwasser HQ 100 bei ca. 128,40 m über NN.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 der BayBO

GARAGEN Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB. Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

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

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGENSANLAGEN Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

BAHNANLAGEN

1. Dem Bahnbetriebsgelände dürfen keine Oberflächenwasser und sonstige Abwässer zugeleitet werden.
2. Die bestehenden Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen nicht verändert werden.
3. Die Blendung der Bahnfahrzeuge durch Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist auszuschließen.
4. Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.
5. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsschweren Kabeln und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

SCHIFFSVERKEHR Durch den Schiffsverkehr auf dem Main können die Orientierungswerte überschritten werden.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei Starkniederschlägen besonders zu achten.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER Bodenversiegelungen (z.B. durch wasserundurchlässige Beläge) sind zu vermeiden und gegebenenfalls durch Verwirklichung von versickerungsfördernden Maßnahmen durch einen naturnahen, nachhaltigen Umgang mit Regenwasser (Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Regenwasser-Nutzungsanlagen) werden empfohlen. Bei der Regenwasserbewirtschaftung sind insbesondere Vorschriften, Merkblätter und Fachveröffentlichungen (z.B. Entwässerungssatzung) zu beachten und die rechtzeitige enge Zusammenarbeit zwischen Architekten und der Stadt angeregt wird.

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 (Erschütterungsmessungen 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) Beratung der Erschütterungsmissionen und des sekundären Luftschalls durchzuführen sind (z.B. Maßnahmen bei der Gebäudegründung und der Gebäudekonstruktion).

Ausgefertigt am: 03. Nov. 2000

 2. Bürgermeister

Miltenberg, den 06. NOV. 2000

 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten:
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schaffner
Wilhelmstr. 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 41101 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 31.03.1993 / 22.11.1999
05.06.2000 / 26.07.2000

WASSERFLÄCHE

Wassergraben

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Leitungstrasse 20 KV Kabel - EM/B, Überlaufkanal

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°
- Bei zusammenstreichenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

TIEFGARAGEN Für die mit "TGA" bezeichneten Grundstücke (Baumf III+D) sind für die vorgeschriebenen Stellplätze Tiefgaragen vorzusehen.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen, maximale Steigung 10%.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: Leitungsröhre (20 KV Kabel) über Flst.-Nr. 7256, 7261 und 7267 zu Gunsten der Stadt Miltenberg.

SCHALLSCHUTZ Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Bei Errichtung von Wohnhäusern in Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, ist eine zwingende Orientierung der Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden), zumindest auf der Schlafraume, auf der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseite vorzusehen bzw. sind zumindest die Schlafräume so anzuordnen, dass sie über eine schallabgewandte Gebäudeseite belüftet werden können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen ist die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegel aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen vorzulegen.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN Telekommunikationsleitungen, insbesondere über Masten, dürfen nicht oberirdisch verlegt werden.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREILÄCHENGESTALTUNG Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstückes nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsprunnen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

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

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

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen an den Straßen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang.

Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Schutzpflanzung entlang der Bahnlinie. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Zur Bepflanzung auf der Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Abstand der Bepflanzung von Brücken und Durchlässen 5,00 m.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME: Stieleiche (Quercus pedunculata), 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), Salweide (Salix caprea) Obstbäume.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER: Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Heckenrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fruticosus), Schneeball (Viburnum lantana - nicht am Spielplatz).

STADT MILTENBERG

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ZWISCHEN SCHIRMERSTRASSE,
WINTERHELTSTRASSE UND
STEINGAEßERSTRASSE - TEIL II**

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem § 10 BauGB erfolglos bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL:
Im WA - Gebiet bis 0,4 GFZ
Im MI - Gebiet bis 0,6 GFZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ
Im MI - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände, für das südliche Baurecht Fl.-Nr. 7244 an der Steingaeßerstr. Wandhöhe bis 4,0 m. Satteldach, Dachneigung 40°-46°

II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°-46°.

III+D 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 10,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°-46°.

KNIESTOCK Kniestock ist zulässig bis 0,50 m Höhe, außen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Schieppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
5. Gauben sind von der Außenwand zurückzusetzen.

QUERGIEBEL Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
Bei Einzelhäusern besondere Bauweise mind. 250 m²
Bei Hausgruppen mind. 900 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, nur Kettenhäuser mit 46° Dachneigung zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der mit v gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischenbauten geschlossen werden. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 8,0 m sein, mit Satteldach traufständig.

Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Baugrenze - Überbauung der Verkehrsfläche durch Überbrückung, Mindestdurchfahrtsbreite 4,50 m.

Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Die Gebäude sind zu staffeln.

Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSLÄCHE

- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Beim Straßenbau bedingte Geländeänderungen des Baugrundstückes durch Böschungen oder Auffüllungen müssen geduldet werden.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
Spielplatz - Gestaltung nach besonderem Plan
Zwischen Spielplatz und unmittelbar angrenzender Straße sind Absicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Private Grünflächen