

---

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

---

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden gemäß § 1 Abs. 3 und § 3 BauNVO festgesetzt als "Reines Wohngebiet" (WR).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Die Festlegung der Gebäudehöhe erfolgt über die Regelung U + I (Untergeschoß + 1 Vollgeschoß) und die Angabe der max. Firsthöhe mit 10.0 m über Fußboden UG; daß das Untergeschoß, sowie das Dachgeschoß ebenfalls ein Vollgeschoß sein kann, wird hiermit nicht ausgeschlossen.
- 2.2 Die angegebenen Grundflächen sind Höchstwerte; sie werden getrennt festgelegt für das Wohngebäude und die Garagen mit Zufahrten.
- 2.3 Garagen und Nebenanlagen siehe 5.1 .

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- 3.1 In den Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig (eine Haupt- und eine Nebenwohnung).
- 3.2 Vordächer dürfen bis zu 1.5 m über die Baugrenzen vorgezogen werden.
- 3.3 Balkone dürfen die Baugrenzen bis max. 1.0 m überschreiten.

**4. BAULICHE GESTALTUNG - BAUKÖRPER, DÄCHER UND MATERIALIEN****4.1 Höheneinstellung der Gebäude**

(1) Die Höheneinstellung der Wohngebäude hat so zu erfolgen, daß das Gebäude mit den geringsten Veränderungen des vorhandenen Geländes bergseits 1- geschossig (Wandhöhe max. 3.50 m), talseits 2- geschossig (Wandhöhe max. 6.0 m) innerhalb der Baugrenzen in das Hanggelände eingefügt wird.

Die als Anlage beigefügten Schnitte veranschaulichen die entsprechende Einstellung der Gebäude in das vorhandene Gelände.

(1) Die Höheneinstellung der Garagen hat sich an der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsfläche in Einfahrtsbereich zu orientieren.

(3) Das Absetzen von Sockeln ist nicht zulässig; die Untergeschoße dürfen nicht als Sockelgeschoße abgesetzt werden.

**4.2 Dachform, Dachaufbauten**

(1) Die angegebene Firstrichtung gilt für die Hauptdachflächen.

(2) Vorgezogene kleine Anbauten und Wintergärten können als Quergiebel zur Belichtung des Dachgeschoßes hochgezogen werden (max. Breite 4.0 m).

(3) Der Einbau von Dachgaupen ist zulässig unter folgenden Voraussetzungen:

- die Dachneigung muß mindestens 35° betragen
- die Gaupenlänge darf max. ein Drittel der Traufenlänge betragen
- das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf max. 1,10 m betragen
- ein Sparrenanschluß am First ist nicht zulässig
- die Gaupen dürfen nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden

Blindgaupen sind nicht zulässig

(4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(5) Die Ausbildung von Kniestöcken ist unzulässig; eine konstruktiv bedingte Höhe von max. 30 cm zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenfläche der Außenwand, ist jedoch zulässig.

(6) Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen siehe 5.1 (4)

## **GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

**5.1** (1) Garagen und Nebengebäude sind nur in den im Bebauungsplan ausdrücklich hierfür ausgewiesenen und mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

(2) Für die Garagen und Nebengebäude, die gemäß Bebauungsplan Satteldächer aufweisen, sind auf das Hauptgebäude abgestimmte Dachneigungen und Eindeckungen vorgeschrieben.

(3) Für Garagen, die gemäß Bebauungsplan Pultdächer aufweisen müssen, ist eine Dachneigung von 17° - 25° vorzusehen.

(4) Flachdächer sind nur bei den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Garagen zulässig; diese sind grundsätzlich mit einer Erdüberdeckung zu versehen.

Fertigaragen mit Flachdach sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Konstruktion für eine Erdüberdeckung geeignet sind.

**5.2** Zusätzliche Nebenanlagen nach § 23, Abs. 5 BauNVO sind nur zulässig in den rückwärtigen Gartenbereichen.

## **6. VERKEHRSFLÄCHEN**

**6.1** Der im Westen an vier künftige Bauflächen anschließende Panoramaweg dient nicht zu deren fahrtechnischer Erschließung.  
Zufahrten zu diesen Baugrundstücken sind nur von der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraße zulässig.

## **7. GRÜNORDNUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**

### **7.1 Geländeformung**

(1) Notwendige Geländesprünge zu den der Straße zugeordneten Bereichen (Garagenzufahrten, Vorgärten), sind naturnah auszuführen.

Böschungen sind in Ihren Übergängen weich auszuformen; Neigungsverhältnisse der Böschungen nicht steiler als 1 : 1,5.

(2) Stützmauern dürfen aus Naturstein in Sichtmauerwerk oder aus Beton mit behandelte Oberfläche bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

In den Bereichen der Garageneinfahrten können Stützmauern zu Nachbargrundstücken ausnahmsweise von 0.80 m bis max. 1.50 m Höhe ansteigend ausgeführt werden.

## 7.2 Pflanzgebote

(1) Laubbäume 1. u. 2. Ordnung mit Standort- und Artenbindung

Mindestqualität: Hochstamm, min. 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

<i>acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie
<i>fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>juglans regia</i>	- Walnuß
<i>tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>tilia cordata "greenspire"</i>	- Stadt- Linde
<i>quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn

(2) Laubbäume 2. u. 3 Ordnung mit und ohne Standortbindung

Mindestqualität: Hochstamm, min. 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Standortheimische Arten wie:

<i>acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>caprinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>sorbus aria</i>	- Mehlbeere

(3) Obstgehölze mit etwaiger und ohne Standortbindung

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm

Starkwüchsige, bodenständige Obstbäume z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge und Nußbäume.

(4) Strauchgruppen und freiwachsende Heckenpflanzungen

Mindestqualität: 2x verpflanzt, 60 - 80 cm, 1 Pflanze/ m<sup>2</sup>

Standortheimische Wildsträucher:

<i>cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>crataegus laevigata</i>	- Weißdorn
* <i>eunymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
* <i>ligustrum vulgare</i>	- Liguster
* <i>lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>rosa multiflora</i>	- Büschelrose
<i>salix caprea</i>	- Salweide
<i>sambucus nigra</i>	- Holunder
* <i>viburnum lantana</i>	- Schneeball

## Ziersträucher:

amelanchier canadensis	- Felsenbirne
buddleia in Arten	- Sommerflieder
buxus	- Buchs
caenomeles in Arten	- Scheinquitte
cornus mas	- Kornelkirsche
cornus in Arten	- Hartriegel
deutzia	- Deutzie
forsythia In Arten	- Forsythie
kolkwitzia	- Kolkwitzie
laburnum in Arten	- Goldregen
malus in Arten	- Zierapfel
philadelphus	- Pfeifenstrauch
ribes in Arten	- Zierjohannisbeere
spirea in Arten	- Spiere

## Strauchrosen:

syringa in Arten	- Flieder
weigelia	- Weigelie

Die freiwachsenden Heckenpflanzungen müssen aus 50% standortheimischen Wildsträuchern bestehen.

## (5) Artenauswahl für geschnittene Heckenpflanzungen:

acer campestre	- Feldahorn
carpinus betulus	- Hainbuche
fagus sylvatica	- Buche
* ligustrum vulgare	- Liguster

## (6) Pflanzungen im Kinderspielbereichen

Die mit \* gekennzeichneten Arten sind giftig und dürfen im Kinderspielbereichen **nicht** gepflanzt werden.

## (7) Negativliste

Pflanzungen fremdländischer Nadelgehölze wie z.B. Thuja und Scheinzypressen und in ihren Wuchsformen überformte Arten sind zu den öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen hin nicht zulässig.

### 7.3 Vollzugsfrist, Erhaltungsgebot

(1) Bei Bauvorhaben ist in Verbindung mit den Bauantragsunterlagen vom Bauwerber ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

(2) Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme der Baumaßnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

(3) Die vorhandenen Böschungen und Gehölzriegel auf öffentlichen und privaten Flächen sind nach den Angaben des Bebauungsplanes zu erhalten und zu ergänzen - naturnah und nur extensiv gepflegt.

(4) Die auf den Grundstücken außerhalb der Baumaßnahme stehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.  
Bei Beseitigung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

(5) Um den Vollzug der Betroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten, sind vom jew. Bauwerber Sicherheitsleistungen zu erbringen.

## **8. VERSORGENGS- UND ENTSORGENGSANLAGEN**

**8.1** (1) Die Versorgungsanlagen für Elektrizität und Fernmeldewesen sind in bauliche Anlagen bzw. in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

(2) Standorte für gemeinsame, große Abfallbehälter sind in Nebengebäude oder in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

**8.2** Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu errichten, daß der Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen, z.B. wegen einzuhaltender Pflanzabstände in Schutzbereichen, nicht beeinträchtigt wird.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen Forderungen hinsichtlich der Schutzabstände bei der Durchführung von Baumpflanzungen, soweit Ver- bzw. Entsorgungsleitungen in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt werden.

Sollten Leitungsführungen gewählt werden, die einen Abstand von 2.5 m zu den vorgesehenen Baumpflanzungen unterschreiten, so sind von dem jeweiligen Betreiber geeignete Maßnahmen zum Schutz seiner Einrichtungen zu treffen.

## **9. HINWEISE DURCH TEXT**

### **9.1 Einfriedungen**

Entsprechend den Hinweisen durch Planzeichen sollten vorgesehen werden:

(1) Zu den öffentlichen Straßen, Fußwegen und Grünflächen

Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Abstufung und ohne Schwingungen der Oberkante; ohne Sockel, Höhe 1,10 - 1,50 m.

Freiwachsende Strauchhecken mit Maschendrahtzaun ohne Sockel;  
Höhe des Maschendrahtzaunes max. 1.50 m.

geschnittene Laubhecken mit Maschendrahtzaun ohne Sockel;  
Höhe min. 1.25 m bis max. 1.50 m.

(2) Zwischen den Grundstücken

Maschendrahtzäune, ohne Sockel, Höhe max. 1,50 m.

Sichtschutzelemente im Bereich von Sitzterrassen sollten eine Höhe von 2,00 m und eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.

### **9.2 Belagsflächen, Bodenversiegelung**

(1) Die max. zulässige Versiegelung und Überbauung der Grundstücke ist mit der Grundfläche festgelegt.

Zur Reduzierung der Negativwirkungen der versiegelten Flächen im Naturhaushalt, sollten Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen in versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke o.ä.).

Vollversiegelung mit Beton- und Asphaltflächen sollte vermieden werden.

(2) Die Garagenzufahrten und straßenseitigen Wege sollten in Ihrer Farb- und Belagsgestaltung an die angrenzenden Randbereiche (Gehwege) der öffentlichen Verkehrsflächen angepaßt werden. Ihr Gefälle bzw. ihre Steigung sollte 8% nicht überschreiten.

(3) Für die Befestigung der Fußwege, der kleinen Plätze und der Fußgängerbereiche der verkehrsberuhigten Wohnstraßen sollten Natursteinpflaster oder Betonpflaster (Quadersteine, gestockt, 16 / 24 cm) vorgesehen werden.

(4) Die Flurwege sollten mit einem wassergebundenen Belag ohne Randeinfassung ausgeführt werden; Randstreifen sind als Grasstreifen zu unterhalten.

### 9.3 Sonstige Hinweise

(1) Bei Gebäuden, die zu vorhandenen Gehölzflächen einen Abstand von 20 m unterschreiten, sollten zum Schutz gegen umstürzende Bäume geeignete Dachkonstruktionen mit erhöhter Festigkeit vorgesehen werden.

(2) Die das vorhandene Gelände verändernden Abgrabungen und Aufschüttungen sollten so gering wie möglich gehalten werden und den Angaben unter 4.1 entsprechen.

(3) Der anstehende Oberboden sollte gem. DIN 18915 geborgen und zur späteren Wiederverwendung auf Mieten gesetzt werden. Bei Lagerung über 5 Wochen ist der Oberboden zwischenzubegrünen.

(4) Öffentliche und private Grünflächen sollen als extensiv zu pflegende Rasenflächen behandelt werden. Eine Kräuter- Rasen- Einsaat in geringer Saatmenge (5g / m<sup>2</sup>) wird empfohlen.

(5) Größere fensterlose Gebäudewandflächen und Garagen sollen mit Klettergehölzen begrünt werden.

(6) Regenwasser von befestigten Flächen und Dächern sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Zulassung, Errichtung und Inbetriebnahme von hierzu geeigneten Anlagen (Zisternen) werden durch die Wasserabgabesatzung - WAS der Stadt Miltenberg in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Würzburg den 28.10.98



ARBEITSGEMEINSCHAFT PROF. G. MEIER A. NÖTH DIPLOMINGENIEURE

□ OBERTHÜRSTRASSE 5 - 97070 WÜRZBURG - TEL. 0931/53796 - FAX 53828 □