

STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
FOMELÄCKER SÜD

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S 1 Vollgeschosß und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Sockelgeschosß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschosß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 1. Schieppgauben ab 45° Dachneigung.
- 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
- 3. Abstand von Orgängen mind. 2,5 m.
- 4. Gaubenbänder sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
Bei Einzelhäusern besondere Bauweise mind. 250 m²
Bei Doppelhäusern mind. 220 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
- Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an der mit ∇ gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.
- Baugrenze
- Firstriechung Satteldach. Die Firstriechung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen.
- Grenzbebauung zwingend.

REGELBAUTIEFE

Für alle Einzel- und Doppelhäuser wird eine Regelbautiefe von 11,0 m festgesetzt, außerhalb dieser Regelbautiefe sind nur untergeordnete Bauteile erlaubt.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie

BÖSCHUNGEN

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

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
- Spielplatz

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Tafestation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

GARAGEN

- 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
- 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
- 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°. Flachdächer sind nur bergwärts der Straßen zulässig.
- 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- 6. Talseite der Straßen sind freistehende Garagen an der Grundstücksgrenze unzulässig, sie sind in den Wohnhausbaukörper einzubeziehen.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsteile vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.

GESTALTUNG

- Dachdeckung nur rote Ziegel
- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen - Wasserleitung, Stromkabel



02. Dez. 1994
Bebauungs- und Grünordnungsplan Miltenberg "Fomeläcker-Süd"
Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Pl.Nr. 2086/1 des Miltenberg
Festsetzungen:
Soweit nicht anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zielbestimmungen und Festsetzungen des Bebauungsplans.
Geltungsbereich der Planänderung
Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an der mit ∇ gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.
Für Grundstücke mit dieser Bauweise gelten - abweichend von oben "Zahl der Vollgeschosse" und "Dachgauben" - folgende weitere Festsetzungen:
1. Vollgeschosß und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Sockelgeschosß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschosß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, ohne Kniestock.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Orgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder sind unzulässig.

06. Mai 1994
Bebauungsplan Miltenberg "Fomeläcker-Süd"
Änderung des Maßstabes der Festsetzungen für das Grundstück Pl.Nr. 2086/1, 2086/2, 2086/3 und 2086/4 des Miltenberg
Festsetzungen:
Soweit nicht anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zielbestimmungen und Festsetzungen des Bebauungsplans.
Geltungsbereich der Planänderung
Zahl der Vollgeschosse
1. Vollgeschosß und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Sockelgeschosß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschosß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, ohne Kniestock.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Orgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder sind unzulässig.
In Kraft 8.9.96

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.

Stadt Miltenberg, 23. März 1994

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.03.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.1980 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Miltenberg, 23. März 1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 15.03.1991 in der Zeit vom 15.04.1991 bis einschließlich 15.05.1991, in der Fassung vom 17.03.1993 in der Zeit vom 01.04.1993 bis einschließlich 05.05.1993, und in der Fassung vom 10.01.1994 in der Zeit vom 17.01.1994 bis einschließlich 17.02.1994 öffentlich ausgelegt.

Stadt Miltenberg, 23. März 1994

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.01.1994 als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, 23. März 1994

Anzeige
Genehmigungsvermerk:
Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Miltenberg, 29. März 1994
Landratsamt
LA

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 29.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich 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.

Stadt Miltenberg, 5. April 1994

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/44101 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 15.03.1991 / 17.03.1993 / 10.01.1994

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Freiflächengestaltung
Nach § 9 (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 und Zufahrten
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

Einfriedigung
Einfriedigungshöhe an der Straße 0,80 m, bergwärts auch als Stützmauer bis 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedigungshöhe seitlich und rückwärts max. 1,2 m. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund (Grünflächen und Verkehrsgrün). Zu verwenden sind Hochstämmige mit 16-18 cm Stammumfang.
Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

Pflanzgebots Hausbaum
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubb Baum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzbeispiele für große Bäume (Hausbäume, öffentliche Grünflächen)
Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Spitzahorn (Acer platanoides).

Pflanzbeispiele für kleinere Bäume (Hausbäume, Vorgärten, Pflanzung in Straßenräumen)
Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Obstbäume.

Beispiele für standortgerechte Stäucher:
Hartnagel (Cornus sanguinea), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hainbuche (Carpinus betulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schneeball (Viburnum lantana - nicht am Spielplatz).

- HINWEISE
Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksteilung
Flurstücksnummern
Höhenlinie
Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschosß, D = Dachgeschosß, S = Sockelgeschosß.
Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstriechung.
Vorhandene Neben- und Garagengebäude
Vorgeschlagene Garagenstandorte
Vorhandene Böschung
ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.
GARAGEN
Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist als niedrigere auf Industrie- und Gewerbeblärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
OBERFLÄCHENWASSER
Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.

