

Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit nachstehend nichts anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes "zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße".

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO 1990)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl nach §§ 17 + 19 BauNVO
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl nach §§ 17 + 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhe (§§ 18 + 20 BauNVO)

E+1+D Hauptgebäude: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 7,00 m über natürlichen Gelände.
E Anbau: Erdgeschoss als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 3,50 m über natürlichem Gelände.

Beschränkung der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal eine Wohneinheit pro Baurecht für die Wohngebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 2459, 2459/1 und 2459/2 Gem. Miltenberg

Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- V1: Vor den eigentlichen Abbrucharbeiten sind folgende Maßnahmen unter Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde durch (kurze) Zwischenberichte nachzuweisen:
- Das gesamte Pfannendach des abzubrechenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2459, Burgweg 13, (Gebäude A2 der Artenschutzrechtlichen Beurteilung, Anlage 1 der Begründung) ist manuell und nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten - vorzugsweise im Oktober - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) abzudecken. Dies gilt insbesondere für die Bereiche mit vertäfelten Dachüberständen.
 - Die Schindeln des Wohngebäudes A2 sind manuell und nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten - vorzugsweise im Oktober - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) abzudecken.
 - Die Ortgangbretter des Wohngebäudes A2 sind manuell und nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten - vorzugsweise im Oktober - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu demontieren.
 - Das Dach des abzubrechenden Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2459, Burgweg 13, (Gebäude A3 der Artenschutzrechtlichen Beurteilung, Anlage 1 der Begründung) aus Faserzement-Wellplatten ist manuell und nur außerhalb der Brutsaison sowie der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten - vorzugsweise im Oktober - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu demontieren. Dies gilt insbesondere für die unterseits vertäfelten Bereiche.
 - Die Mauerfugen und Steinausbrüche innerhalb des Dachgeschosses des Schuppens A3 sind vor dem Abbruch auszuleuchten und ggf. von Fachpersonal zu endoskopieren und dürfen nur außerhalb der Sommer- und Winterquartierzeiten - vorzugsweise im Oktober - abgerissen werden.

Sollte der „Idealzeitraum Oktober“ (d.b. außerhalb der Brutsaison der Gebäudebrüter und außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten der Fledermäuse) terminlich nicht eingehalten werden können, so darf ein Abbruch nur nach vorheriger Kontrolle aller oben genannten Strukturen und nach Freigabe durch einen spezialisierten Fachgutachter erfolgen. Sollten sich zum Kontrollzeitpunkt artenschutzrechtlich relevante Besiedlungen an den Abbruchgebäuden nachweisen lassen, so muss der Abbruch ruhen („Baustopp“), bis die entsprechenden Tiere das oder die Gebäude ohne Störung wieder verlassen haben, um keine artenschutzrechtlichen Straftatbestände auszulösen.

V2: Ökologische Baubegleitung (ÖBB):
Sollten beim Abbruch Fledermäuse oder auch Gebäudebrüter im Gebäude vorgefunden werden, so sind die Abbrucharbeiten zunächst vorübergehend einzustellen, die Ökologische Baubegleitung zu informieren und gegebenenfalls verletzte oder verstörte Tiere fachgerecht zu versorgen bis die Ökologische Baubegleitung die weiteren Abbruch-Arbeiten wieder freigibt. Bisher unentdeckte Befunde geschützter Lebensstätten sind entsprechend auszugleichen. Gegebenenfalls könnten lokal Bauzeitpausen notwendig werden.

V3: Vorhandene Großbäume (Laubbäume) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Rodung von Gehölzen / Fällung von Bäumen (ohne dauerhafte Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen) hat im Rodungszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Bei Fällung von Bäumen mit Höhlen, Rindenspalten etc. (z.B. großer Baum auf Fl.Nr. 2442) ist vor Fällung eine fachliche Untersuchung erforderlich.

V4: Baufeldräumung:
Die Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe) ist ab Anfang Oktober bis Ende Februar (und damit außerhalb der Brutsaison der Bodenbrüter) durchzuführen. Sollte ein anderer Zeitraum gewünscht werden, so muss das Vorkommen von Bodenbrütern durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden. (Hinsichtlich der Zaunedeckse ist keine zeitliche Einschränkung erforderlich, da diese Art im Eingriffsgebiet nicht zu erwarten ist.)

V5: Bezüglich der Gebäudebrüter ist ein Abbruch zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Da Gebäudebrüter ihre Nester allerdings auch als Schlafnest im Winter nutzen, wird empfohlen, den Abbruch im Oktober durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, muss der Neststandort vor dem Abbruch auf die Abwesenheit von Gebäudebrütern und auf ein Fehlen von Brutbefunden überprüft werden.

V6: Baustellen-, Straßen-, Wegebeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen, wie z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (Schutz von potenziellen / unerkannten Fledermaus-Gebäudequartieren im Umgriff, die durch Licht unbrauchbar werden könnten).

V7: „Vogelfreundliches Bauen“, zum Beispiel von verglasten Unterständen, Windfängen, etc.: Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (z.B. Streifen-) Muster fachgerecht und nach dem Stand der Forschung anzubringen (Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung).

A1: Fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung von insgesamt 3 selbstreinigenden Quartieren für Fledermäuse als Ausgleich für den Verlust von geschützten Lebensstätten und bis Ende September 2017:
- 3 Stück „Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ“, wartungsfrei, zur Verwendung an Gebäuden oder alternativ
- 3 Stück „Fledermaus-Grossraum-Flachkasten 3FF mit Inspektionsluke“ zur Anbringung an geeigneten Bäumen.
Die Standorte für eine fachgerechte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBo)

Abstandsreglung Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBo mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo, da keine Vermaßung vorgenommen wird.

Dachgestaltung Hauptgebäude: Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 30-38°, Gauben zulässig, Gaubenlänge max. 1/3 der Traufenlänge
Anbau: Flachdach

Firstriechung Die eingezeichnete Firstriechung ist bindend, ansonsten frei bestimmbar.

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Flächen für Garagen und Carports.
Dachform: Flachdach, Pultdach bis 20° oder Dachform- und Dachneigung dem Wohnhaus entsprechend
Wandhöhe: an der Grenze max. 3 m im mittel

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Planzeichen als Festsetzungen

--- Geltungsbereich der Planänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Private Zufahrtsstraße, Mindestbreite 3,50 m, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) zugunsten der Fl. Nr. 2459, 2459/1 und 2459/2 Gem. Miltenberg (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal)

--- Baugrenze

Planzeichen als Hinweise

--- geplanter Gebäudeabbruch

Hinweise

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. - 28.02. zulässig.

Denkmalschutz
Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auf Art. 7 DSchG hingewiesen. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S.375).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 26.09.2016 die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße" für die Grundstücke Fl.Nr. 2460, 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442 der Gemarkung Miltenberg zur Ausweisung von neuen Baurechten beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Änderungsbeschluss wurde am 18.08.17 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.07.17 hat gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.17 bis einschließlich 06.10.17 und in der Fassung vom 26.04.18 nochmals gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB in der Zeit vom 17.05.18 bis einschließlich 01.06.18 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.17 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und nochmals mit Schreiben vom 07.05.18 gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 26.04.18 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.06.18 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Miltenberg, den 21. JUNI 2018

Demel, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 21. JUNI 2018

Demel, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 25.06.18 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 25.06.18 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 25.06.18 in Kraft getreten.

Miltenberg, den 25. JUNI 2018

Demel, 1. Bürgermeister

STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN RINGSTRASSE, BURGWEG UND OBERER WALLDÜRNER STRASSE
ÄNDERUNG
IM BEREICH DER FL.NRN. 2460, 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442

M 1 : 1000



A	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Baugrenze, Private Zufahrt, Baurecht Fl.Nr. 2459, 2442, Artenschutz V3	J.S.	26.04.18
Index	Änderungen/Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 093717066-67
E-MAIL: info@ibemil.de

Datum: 20.07.2017
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: A