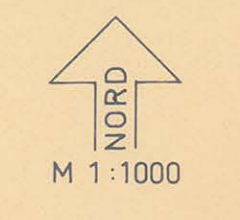


STADT MILTENBERG STADTTEIL BREITENDIEL

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN KLINGE



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG werden die nicht bebaubaren Grundstücksanteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nebenholzzanteil höchstens 20 %.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN
Treffen die Stellflächen oder Garagenzufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG
An der Straße talwärts bis 0,3 m mit Hecken oder Mauerchen, bergwärts sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird, ansonsten Einfriedung bis 0,3 m. Höhere Einfriedungen bis 1,3 m sind auf die Hausflucht zurückzusetzen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ab der Hausflucht Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Einfriedungen der Kleingärten ebenfalls bis 1,3 m. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

- Hausbaum**
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
- Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft.** Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Neuanpflanzung von Gehölzgruppen auf öffentlichen Grünflächen.** Straßenbaumpflanzung an Finkenhain siehe Detail.
- Der bestehende Böschungsbewuchs ist zu erhalten und ggf. zu ergänzen.**
- Gehölzsaum entlang des Klingengrabs.** Der Bestand ist zu pflegen und durch Neuanpflanzung zu verjüngen.
- Pflanzgebot - Straßenbaumpflanzung entlang der Straße A.** Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den im Plan gekennzeichneten Standorten wird festgesetzt.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME
Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra).

BEISPIELE FÜR UFERGEHÖLZE
Roterle (Alnus glutinosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

B-PLAN ZAUN- UND NUSSÄCKER

Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BBAuG, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Geländeschnitt als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 20.2.84
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.7.1974/26.10.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30./31.10.1981 öffentlich bekannt gemacht.

Miltenberg, 20.2.84
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.1983 wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 28.11.1983 bis einschließlich 27.12.1983 öffentlich ausgestellt.

Miltenberg, 20.2.84
 Bürgermeister

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.2.1984 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG in der Fassung vom 20.2.1984 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 20.2.84
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
über Anlage
Genehmigt mit Bescheid
vom 03.02.87 Nr. 42-610
Oberbürger/Üfr. den 03.02.87
Landratsamt
Im Auftrag:
 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02.03.87 gem. § 12 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Miltenberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Miltenberg, 02.03.87
 Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
Telefon 06021-44101

Aschaffenburg, 28.2.1983/14.11.1983/20.2.1984

*Legende ergänzt aufgrund Auflage im Gen.-Bescheid am 26.2.1987

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Der Geländeschnitt vom 25.2.1983 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauVO.
Schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauVO)
Bei 1 Vollgeschoß = 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschoßen = 0,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauVO)
Bei 1-2 Vollgeschoßen = 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
1 Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß als Höchstgrenze, bergwärts 1 Vollgeschoß Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Wandhöhe talwärts bis 6,5 m je nach Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-38° Dachausbau nach BayBO nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG Nach den Art. 6 + 7 der BayBO
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
Bei Doppelhäusern mind. 400 m²

AUFFÜLLUNGEN UND STÖTZMAUERN Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einteilung im Bebauungsplan anzuordnen. Südlich der Straße A sind Garagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
O Offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenfläche
 Geh- und Fußweg
 Beschränkt befahrbare Wege

BÖSCHUNGEN Vorhandene oder durch Straßenbau entstehende Böschungen sind Teil des Privatgrundstückes. Zum Abfangen hoher Böschungen sind Einfriedungsmauern bis 0,8 m Höhe, in Ausnahmefällen bis 1,20 m Höhe zulässig, die vom Eigentümer des Grundstücks zu erstellen sind. Diese sind auf dem Privatgrund statisch abzusichern.

GRÜNFLÄCHEN
 Öffentliche Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen Spielplatz
 Private Grünflächen
 Private Grünflächen - Dauerkleingärten - zulässig sind eingeschossige Gartengerätehäuser in Holzbauweise, ohne Aborte, ohne Feuerungsanlage, mit einer überbauten Fläche von max. 4 auf max. 0,3 m sichtbarem Einzelgrundament mit Sattel- oder Pultdach, Traufhöhe 2,20 m über Gelände. Die Gartengerätehäuser sind nur bei einer Mindestgrundstücksgröße von 150 m² zulässig.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

GARAGEN
GARAGEN
1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
2. max. Länge 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.*
6. Südlich der Straße Finkenhain sind freistehende Garagen unzulässig, sie sind in den Wohnkörper einzubeziehen.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN
1. Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.
2. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Dachform errichtet werden.

ZUFahrT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5 m betragen.

STELLPLATZE Die Breite der Stellflächen einschl. der Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge der Baugrundstücke nicht überschreiten.

Sichtflächen
Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straße
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
 Abwasserkanal

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

SCHALLSCHUTZ FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN SUDETENSTRASSE UND STRASSE A
Bei Neu- und Umbauten muß für Schlafräume eine Belüftungsmöglichkeit von Nordwesten erfolgen.
 20 kV-Hochspannungskabel. Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.

* bzw. -soweit im Plan festgesetzt- mindestens 4 m.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschoße, S = Sockelgeschoß
 Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.

Vorhandene Neben- und Garagengebäude
 Vorgeschlagene Garagenstandorte

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Schichten- und Handdruckwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze.

Hochbehälter, Trafostation
SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

FIRSTRICHTUNG Die Firstrichtung kann auf das Gelände abgestimmt werden.