

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs treten mit dem gem. §10 Abs.3 BauGB/erfolgt Bekanntmachung dieses Plans außer Kraft

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Stellung der baulichen Anlagen, hier: verbindliche Firstrichtung
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig ist (Ausnahme: Gartenlauben bis 50 m²)
- private Erschließungsfläche: nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze, Carports, Zufahrten und Erschließungsflächen zulässig sind
- Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragen
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Miltenberg bzw. der Anlieger (s. Einschrieb)
- Versorgungsanlagen, hier Trafostation
- öffentliche Verkehrsfläche (darin sind straßenbegleitende Grünflächen enthalten) Die dargestellte Flächenaufteilung gibt die Grundzüge der Ausbauplanung wieder. Der endgültige Ausbau kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geringfügig verändert ausgeführt werden.
- öffentliche Grünflächen, hier Spielplatz
- Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum
- wasserwirtschaftliche Schutzflächen

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- Grenze Naturpark "Bayerischer Odenwald"
- Kartiertes Biotop
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nordwestlich des Planungsgebietes liegt der Flugplatz Mainbullau
Ostlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Aschaffenburg - Waldkürn

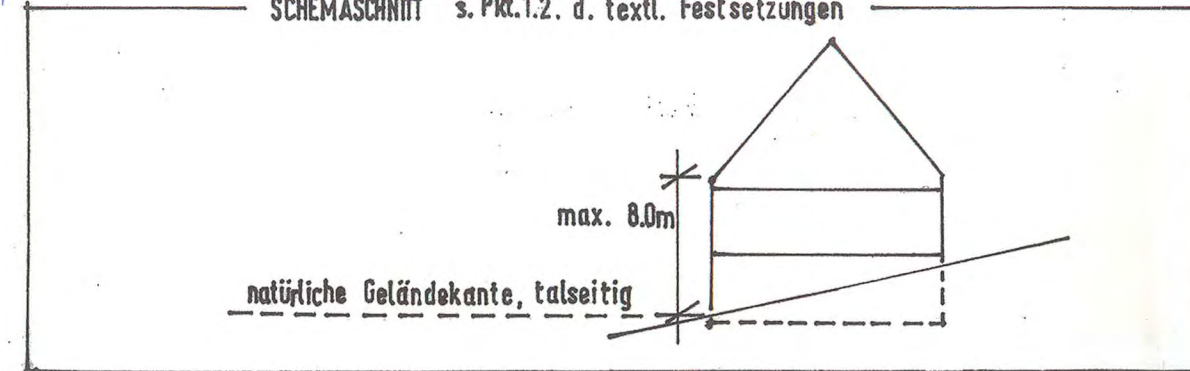
Eine Errichtung von Masten zur Sicherstellung der Telekommunikation im Plangebiet ist nicht zulässig. Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Schalltechnische Orientierungswerte:
(nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1)

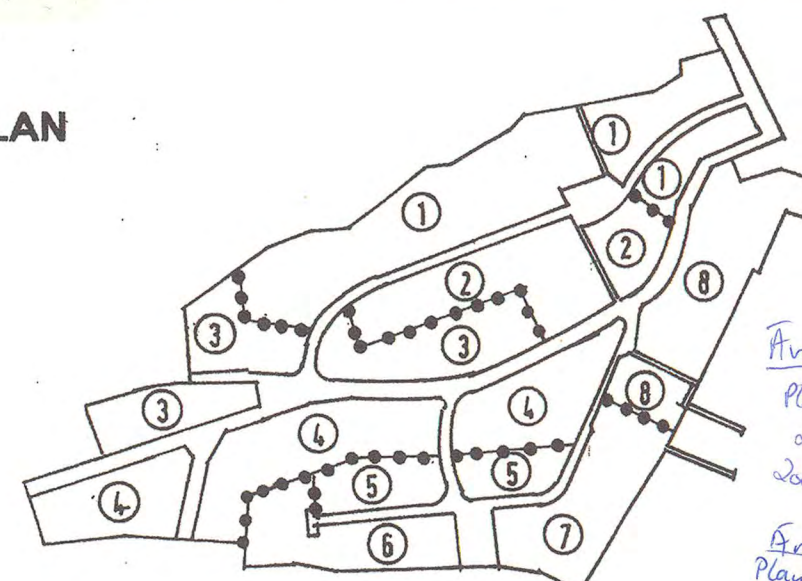
Allgemeines Wohngebiet (WA)
tags 55 db(A)
nachts 40 db(A)/ 45 db(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbe- und Freizeittätigkeiten sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Einwirkungen durch Verkehrslärm gelten.

SCHEMASCHNITT s. Pkt.1.2. d. textl. Festsetzungen



ÜBERSICHTSPLAN



NUTZUNGSTABELLE

Kennziffer	Grundfläche	Grundflächenzahl	Bauweise
1	220 qm	-	Einzelhäuser
2	220 qm	-	Einzel/ Doppelhäuser
3	-	0,4	Einzelhäuser
4	-	0,4	Einzelhäuser
5	220 qm	-	Einzelhäuser
6	220 qm	-	Einzel/ Doppelhäuser
7	220 qm	-	Einzel/ Doppelhäuser
8	220 qm	-	Einzelhäuser

STADT MILTENBERG
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Klinge - Süd" (Neufassung)

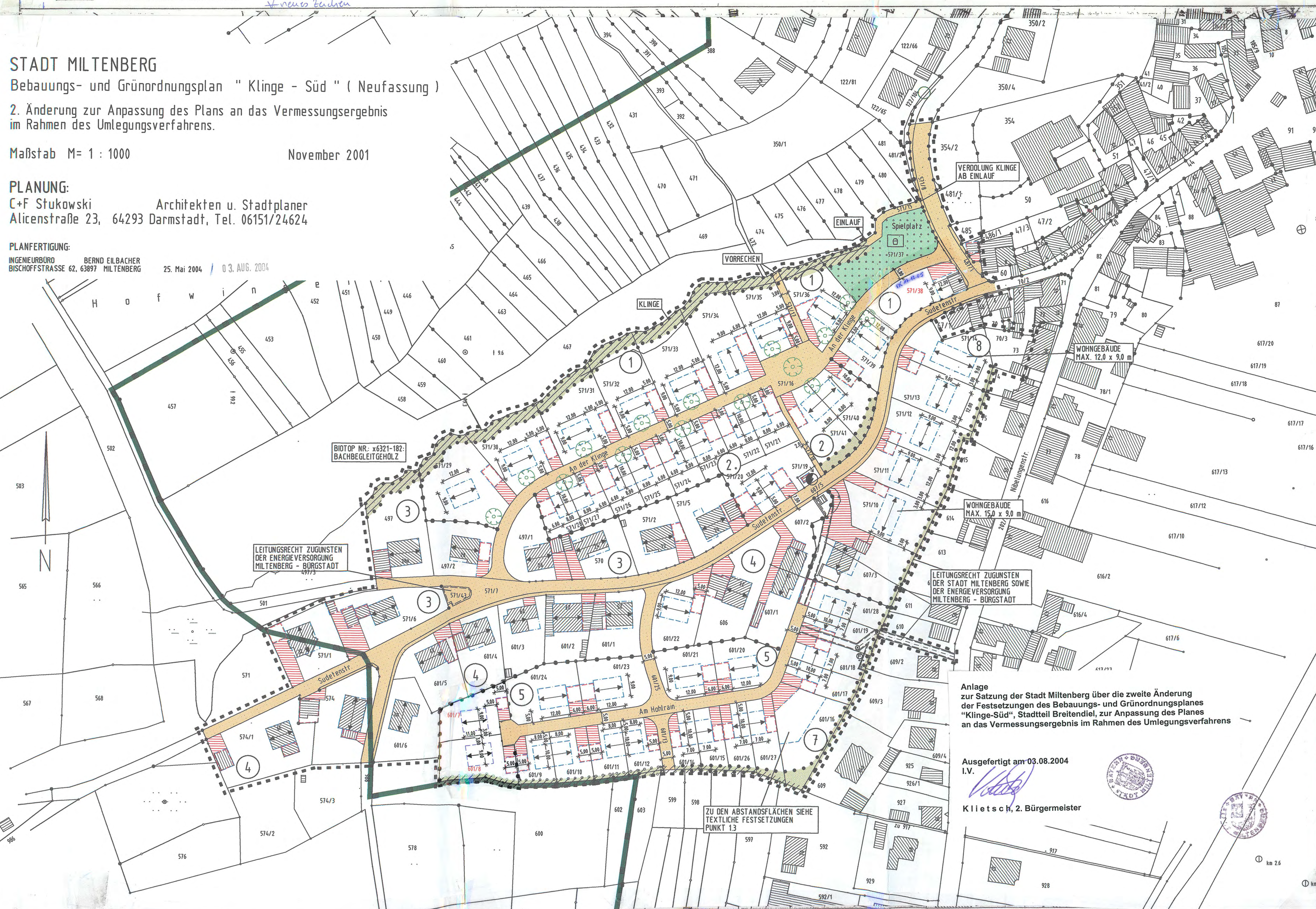
2. Änderung zur Anpassung des Plans an das Vermessungsergebnis im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

Maßstab M= 1 : 1000

November 2001

PLANUNG:
C+F Stukowski Architekten u. Stadtplaner
Alicenstr. 23, 64293 Darmstadt, Tel. 06151/24624

PLANFERTIGUNG:
INGENIEURBÜRO BERND ELBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62, 63897 MILTENBERG
25. Mai 2004 / 03. AUG. 2004



Anlage zur Satzung der Stadt Miltenberg über die zweite Änderung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Klinge-Süd", Stadtteil Breitendell, zur Anpassung des Planes an das Vermessungsergebnis im Rahmen des Umlegungsverfahrens

Ausgefertigt am 03.08.2004

i.V.

Klietsch, 2. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9(1)BauGB**
 - 1.1 Art der Nutzung:**
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die in §4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der Nutzung:**
Das Maß der Nutzung wird unterschiedlich festgesetzt. Die maximal zulässigen Grundflächen (incl. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen entspr. §19 Abs.4) sind im Plan zeichnerisch festgesetzt. Für Bereiche mit überwiegend Neubebauung gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (s. Nutzungstabelle mit Übersichtplan). Flächen von Tiefgaragen sind gemäß §21a Abs. 5 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosshöhen nicht anzuzurechnen.
Höhe baulicher Anlagen nach §18(3)2 BauNVO:
Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt im gesamten Gebiet:
Untergeschoss = Erdgeschoss = Dachgeschoss = 3 Geschosse
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,0m vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante aus gemessen (s. Schemaschnitt).
 - 1.3 Bauweise**
Es wird offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser (siehe Nutzungstabelle und Plan).
Für die Abstandsflächen gilt Art. 7 Abs.1 Satz 1 der BayBO i.d.F. vom 04.08.97, d.h., sofern im Bebauungsplan geringere oder größere Abstandsflächenentlasten als nach Art.6 BayBO erforderlich, festgesetzt werden, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans.
 - 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**
Auf den im Bebauungsplan dargestellten privaten Erschließungsflächen sind die erforderlichen Stellplätze und Carports, Zufahrten und Erschließungsflächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen und der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 1.5 Flächen, die mit Leitungsrecht belastet werden**
Auf den Grundstücken Fl.Nr. 607 und 608 im Bereich Kennziffer "7" sowie auf dem zur Nibelungenstraße hin anschließenden Grundstück Fl.Nr. 609/2 wird ein 1-8 m breites Leitungsrecht (für Versorgungsleitungen) nach §9 (1) Nr.21 BauGB zugunsten der Stadt Miltenberg festgesetzt.
 - 1.6 Flächen, die mit Geh- und Fahrrecht belastet werden**
Im Bereich Kennziffer "8" werden die Grundstücke Flur Nrn. 67 und 607 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.
 - 1.7 Begrünung**
 - 1.7.1 Bindungen für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Bachbegleitgehölz
Entlang der Klinge wird ein 8m breiter Schutzstreifen zur Erhaltung der bachbegleitenden Vegetation ausgewiesen. Pflege der Extensivwiese: zweimalige Mahd/Jahr nicht vor Juni und im Herbst, jegliche Düngemaßnahmen sind zu unterlassen.
Erhalt von Gehölzstreifen
In den Bereichen Kennziffer "7" und "8" ist der vorhandene Gehölzstreifen an der Hangkante zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt ebenso für den Gehölzsaum in der südlich anschließenden Senke im Bereich "7" (Schindgraben). Auch der Gehölzstreifen an der Böschung der Sudetenstraße im Bereich Kennziffer "2" ist zu erhalten.
1.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Ortsrandeingerüstung
Zur Eingrünung des Baugebietes zur Landschaft hin sind im Bereich Kennziffer "6" am südlichen Rand der Grundstücke standortgerechte Laubbäume im Abstand von ca. 10m zu pflanzen.
1.7.3 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände
Standortgerechte Bäume (Laubbäume, Obstbäume) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang entsprechend artengerech nachzupflanzen. Im Bereich Kennziffern 1 und 2 gilt dies insbesondere für die dort vorhandenen Obstbäume, sie sollten möglichst in Anordnung und Art erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Standortgerechte Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, so ist möglichst für eine angemessene Ersatzpflanzung an anderer Stelle zu sorgen.
1.7.4 Anteil und Bepflanzung der begründeten Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 80% gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bestandteile der begründeten Flächen sind auch Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen; nicht jedoch Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO.
Die zu begründenden Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt, daß pro 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist; vorhandene standortgerechte Bäume werden angerechnet.
Die Einhaltung dieser Vorschriften nicht möglich, so kann hiervon abgewichen werden.
1.7.5 Befestigung der Grundstücksflächen
Die Befestigung der Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. im Bereich der Garagen und Hofflächen - und zwar unter Verwendung wasserundurchlässiger Materialien (z.B. wassergebundene Decken). Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke können auch mit Rasensteinen oder Pflastersteinen in weitem Fugenabstand belegt werden.
1.7.6 Stellplätze
Stellplätze im Vorgartenbereich sollen nur mit je zwei Fahrspuren aus Rasensteinen befestigt werden. Es wird empfohlen, Stellplätze entweder mit einer Pergola (evtl. mit Glasüberdachung) und entsprechenden Kletterpflanzen zu versehen oder mit standortgerechten Bäumen zu überstellen.
1.7.7 Standortgerechte heimische Laubgehölze
Alnus glutinosa - Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguina - Hartrieel
Corylus avellana - Hartrieel
Eunonymus europaea - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Malus sylvestris agg. - Holzapfel
sowie alle heimischen Obstgehölze
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa agg. - Schliehe
Prunus domestica - Pflaume
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundrose
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Sambus nigra - schwarzer Holunder
 - 1.8 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**
 - 1.8.1 Schutzflächen**
Entlang der Klinge und am Schindgraben (Kennziffer 6 und 7) werden zur Gewässerunterhaltung und Abfußverbesserung Schutzflächen festgesetzt, die von jeder Bebauung (auch Mauern, Einzäunungen u.ä.) freizuhalten sind. Erforderliche Breite an der Klinge: 8m, am Schindgraben 5m.
 - 1.8.2 Anlagen von Zisternen und Sickeranlagen**
Es wird empfohlen das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen.
Die Möglichkeit der Versicherung muß vom jeweiligen Grundstückseigentümer selbst geprüft werden. Die Regenwassernutzung muß bei der Stadt Miltenberg beantragt und von dieser genehmigt werden.
 - 1.9 Schallschutzmaßnahmen**
Aufgrund der nachts auftretenden Lärmbelastung durch die im Osten verlaufende B 469 wird empfohlen, in den Bereichen Kennziffer "7" und "8" bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß Schlaf- und sonstige Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (wie z.B. Kinderzimmer, Einraumappartements, Arbeitszimmer usw.) auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet werden.
 - 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9(4)BauGB i.V.m. Art.91 BayBO**
 - 2.1 Baukörper**
Die Wohngebäude sind als kompakte Baukörper - ohne starke Vor- und Rücksprünge - zu gestalten. Es sind keine bzw. nur geringfügige Anbauten zulässig.
 - 2.2 Dachgestaltung**
Für alle Wohngebäude gilt das Satteldach als verbindliche Dachform mit einer Neigung von 40 - 55 Grad.
Dächer von Garagen, die nicht in den Hang eingebaut werden, sind mit geneigten Dächern (mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad) auszubilden. Zulässig ist auch eine höhere Neigung bis maximal entsprechend der Dachneigung des Haupthauses.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind max. als Doppelgauben zulässig, weitere Festsetzungen zu den Dachaufbauten werden nicht getroffen.
Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,6qm zulässig.
 - 2.3 Fassadengestaltung und Material**
Die Putzflächen sind mit einfachem Kratzputz zu versehen. Der Anstrich ist in abgetönten Farben zu halten; ein reinweißer Anstrich ist nicht zulässig.
 - 2.4 Einfriedigung**
Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigung beträgt max. 1,0m. Es sind nur offene (durchsichtige) Einfriedigungen zulässig. Geschlossene Mauern über 0,5 m Höhe und Mauerwerk aus Betonfertigteilen sowie aus sogenannten "Lochziegel"- sind unzulässig. Empfohlen werden lebende Einfriedigungen aus landschaftsgerechten Sträuchern, z.B. Hainbuche.
 - 2.5 Freiflächengestaltung**
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mind. 80% gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten (s.Pkt.1.7.4). Mit Ausnahme der Stellplätze und ihren Zufahrten sind bituminöse Oberflächenbefestigungen unzulässig.

STADT MILTENBERG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"KLINGE - SÜD"

(Fassung 07/99)

PLANUNG: C+F Stukowski Architekten u. Stadtplaner
Alicenstr. 23, 64293 Darmstadt, Tel. 06151/24624