






STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FURCHÄCKER II







M 1 : 1000

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummern
-  Bestehende Gebäude
-  Vorgeschlagene Wohngebäude
- Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.
- ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB
gegliedertes Wohngebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
-  P1 60/52 dB
Bezugspunkt für errechnete Lärmimmissionen.
- KAUTION
Für die privaten Pflanzstreifen kann eine Kautions verlangt werden.
- BODENVERSIEGELUNG
Auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung und die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist zu achten.
- NIEDERSCHLAGSWASSER/REGENWASSER
Bodenversiegelungen (z.B. durch wasserdurchlässige Beläge) sind zu vermeiden und gegebene Möglichkeiten zur Verwirklichung von versickerungsfördernden Maßnahmen durch einen naturnahen, nachhaltigen Umgang mit Regenwasser (Regenwasserrückhaltung und - Versickerung; Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen. Bei der Regenwasserbewirtschaftung sind insbesondere Vorschriften, Merkblätter und Fachveröffentlichungen (z.B. Entwässerungsatzung) zu beachten und die rechtzeitige enge Zusammenarbeit zwischen Architekten und der Stadt angeregt wird. Für die erlaubnisfreie Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
- LANDWIRTSCHAFT
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Baugebiet entstehen.
- BAHNLINIE ABSTAND DER WOHNBEBAUUNG
Abstand der Wohnbebauung 40 m von Gleis.
Falls Gebäude näher als 40 m am nächsten Gleis der Bahnlinie liegen, ist auch der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall (vgl. DIN 4150, Bl. 2, und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten. In derartigen Fällen wird dem Bauherrn empfohlen anhand entsprechender Gutachten (Erschütterungsmessungen mit Messgeräten nach der Norm DIN 45699, Teil 1, und dem Messverfahren gemäß den Normen DIN 4150, Teil 2 und 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls nach VDI 2058, Bl. 1) ermitteln zu lassen, ob und ggf. welche konkreten Maßnahmen zur Verringerung der Erschütterungsmissionen und des sekundären Luftschalls durchzuführen sind (z.B. Maßnahmen bei der Gebäudegründung und der Gebäudekonstruktion).
- BAHNLINIE EMISSIONEN
Gegen die Deutsche Bahn AG können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- BAHNLINIE NEUANPFLANZUNG
Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnlinie sind keine windbruchgefährdenden Gehölze sowie keine stark rankende und kriechende Gewächse zu wählen. Abstand der Gehölze entsprechend ihrer Endwuchshöhe.
- BAHNLINIE PARKPLÄTZE
Eine Blendung zur Bahn ist auszuschließen. Ein Abrollen der Fahrzeuge zum Bahngelände ist auszuschließen.
- DACH- UND WANDBEGRÜNUNG
Zur Verbesserung der Kleinklima sind nach Möglichkeit die Dächer sowie die Fassaden zu begrünen.
- DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.





FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN


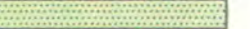


Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

-  **WA**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
-  **MI 1**
Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
-  **MI 2**
Eingeschränktes Mischgebiet nach § 1 (4) und 6 BauNVO.
Von den in Abs. 2 zulässigen Nutzungen werden die sonstigen Gewerbebetriebe (Nr. 4) sowie die Vergnügungsgaststätten (Nr. 8) ausgeschlossen.
-  **GEA**
Gegliedertes Wohngebiet nach § 1 (4) und 6 BauNVO.
Zulässig sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume, Ausnahmestellen werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.


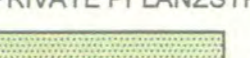
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WOHNUNGSANZAHL MI 1- und MI 2-Gebiet
max. 3 Wohneinheiten je Baugrundstück.
- GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ
Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ
Im GEA-Gebiet bis 0,8 GRZ
- GESCHOSSFÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ
Im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ
Im GEA-Gebiet bis 2,4 GFZ









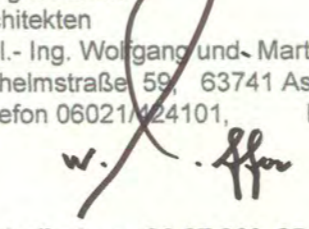
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- II
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden. Satteldach, Dachneigung 0° - 38°
Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.
- II+D
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Satteldach, Dachneigung 38° - 43°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- DACHGAUBEN
Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- QUERGIEBEL
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss 2 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
- b Besondere Bauweise
- offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Wandhöhe vorzusehen.
- ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.
Die Anwendung des Art. Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.
- VERKEHRSFLÄCHEN**
-  Straßenfläche
-  Geh- und Radwege
-  Straßenbegrenzungslinie
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
-  Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
- TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN**
Telekommunikationsleitungen, insbesondere über Masten, dürfen nicht oberirdisch verlegt werden.

- GRÜNFLÄCHEN**
-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünflächen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
-  + 8 +
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- SCHALLSCHUTZ FÜR WOHNUNGEN**
Im Mischgebiet sind die Wohnungen im Bereich nahe der Straßen vorzusehen. Bei Wohnungen und Büros sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, der in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 Anforderungen einzuhalten.
Der Nachweis ist mit dem Planunterlagen vorzulegen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Nach der Bauvorlagenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Planinhalt: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, Versickerungsflächen etc.
- ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE**
Zufahrten und Stellplätze sind auf 60 % der Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 4 Stellplätze sind diese durch Grüninseln mind. 2,0 m Breite zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasengrunderpflaster, Kiese usw.
-  vorhandener Bewuchs, zu erhalten.
- PRIVATE PFLANZSTREIFEN**
 Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen.
- EINFRIEDUNG**
Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten.
- AUSGLEICHSFLÄCHEN**
Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein ökologischer Ausgleich notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in zeitlichem Zusammenhang mit der Erschließung des Neubaugebietes vorgenommen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im einzelnen in der Begründung dargestellt.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE**
Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- BAÜME**
Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).
- STRÄUCHER**
Hornveilchen (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenholzchen (Euonymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergahornbuche (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum lantana).
- KLETTERPFLANZEN**
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jellergeliebte (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).
- NADELGEHÖLZE**
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

<p>Präambel: Aufgrund des § 2 (1) und des § 10 BauGB, des Art. 91 (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.</p> <p>Miltenberg 29. Mai 2001 </p>	<p>Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.1989 und 28.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Miltenberg 29. Mai 2001 </p>
<p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis 14.09.2000 beteiligt.</p> <p>Miltenberg 29. Mai 2001 </p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis einschließlich 14.09.2000 und in der Fassung vom 25.10.2000 in der Zeit vom 09.11.2000 bis einschließlich 08.12.2000 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Miltenberg 29. Mai 2001 </p>
<p>Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.2000 als Satzung beschlossen.</p> <p>Miltenberg 29. Mai 2001 </p>	<p>Ausgefertigt am: 29. Mai 2001  Miltenberg </p>
<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 01. Juni 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Miltenberg, 01. Juni 2001 </p>	<p>Ausgearbeitet: Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffler Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg Telefon 06021 964101 Fax 450323  Aschaffenburg, 26.07.2000, 25.10.2000</p>