

# Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Bruch" in der neuesten Fassung.

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (mit den im rechtsgültigen Bebauungsplan genannten Einschränkungen)
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Von den nach § 8 BauNVO allgemein zugelassenen Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Lebens- und Genussmittel
- Kleidung (Schuhe, Strümpfe, Ober-, Leder-, Sportbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, sonstige Bekleidung), außer Berufs- und Arbeitskleidung (insbesondere auch Berufs- und Arbeitsschuh)
- Uhlen und Schmuck
- Haushaltsartikel, wie Glas- und Porzellanwaren, Keramik, Töpfe, Bestecke usw.
- Spielwaren
- Fotomaterial
- Kosmetikartikel
- Schreibwaren und Bücher
- Elektronikaltgeräte
- Audio-, Video-, Radio- und TV-Geräte, Computer

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

- 0,6 Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO
- 1,2 Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO

**Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (§ 20 BauNVO)**

- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze; eine Unterteilung im Bereich des Bodendenkmals ist nicht zulässig

**Wandhöhe im Mischgebiet (§ 18 BauNVO)**

- WH max. 10 m
- Wandhöhe max. 10 m ab natürlicherem Gelände

**Bauweise im Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

- a abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudedärigen über 50 m zulässig)

**Nutzungsschablone**

| MI III | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|--------|---------------------------|------------------------|
| 0,6    | Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| 1,2    | Bauweise                  | Wandhöhe               |

**Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für den MI-Teil werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
 - den ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht übersteigen wird. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung auszuweisen. Schlafräume sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Lärmschuldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.  
 Die maßgeblichen Außenlärmpiegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel der verkehrsrelevanten Verkehrsmittel mit einem Zuschlag von 3 dB. An den Straßen zugewandten Baugruben liegt ein maßgeblicher Außenlärmpiegel von 68 dB(A) vor.

Für den GE-Teil werden folgende Geräuschkontingente festgesetzt:  
 - Zulässig sind Betriebs- und Anlagenlärm, dessen Schalleistung die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45981 wieder tags 06.00 - 22.00 Uhr nachts 22.00 - 06.00 Uhr überschreiten.

| Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)   | L <sub>eq</sub> , tags |    | L <sub>eq</sub> , nachts |    |
|---|------------------------|----|--------------------------|----|
|   | Fläche                 | GE | Fläche                   | GE |
| Diese Emissionskontingente beinhalten auch die Geräusche von Straßen und Schienenverkehr nach DIN 45981 | 57                     | 42 | 62                       | 47 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionszone I<sub>eq</sub> durch L<sub>eq</sub> zu ersetzen ist.

# Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03.-30.09.
- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03.-15.09. Eine Beseitigung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsichtung der Vegetation (hier: Brombeergbüsche, Algrasflächen) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefährdet werden. Eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke durch Abmahlen / flaches Abschälen im Zeitraum vom 16.09.-15.03 im Vogrtreff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Baulogik im Verbotszeitraum.
- Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln an Gebäuden. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden ist in der Zeit vom 01.11.-28.02. möglich. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden zwischen dem 01.03. und dem 31.10. ist möglich, wenn diese zuvor auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft untersucht wurden und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden. Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem die Verbotisabstände von Tötung / Verletzung nicht eintreten.
- Zuzunehmende: Erhaltung und Sicherung der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten während des Baubetriebs oder Sicherung der in der geplanten Grünfläche enthaltenen Tierhabitats. Vor Inanspruchnahme der enthaltenen Teilhabitate ist in diesen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. die Vegetationsschicht nach abzumachen oder abzumachen, bestehende und als zu erhaltende Mitte März bis Ende April durch Auslegen von nicht transparenten Folien in angrenzende, bestehende und als zu erhaltende geplante Grünflächen (bestehende und zu erweiternde Habitate). Die verbleibenden Habitate und deren Erweiterungsfläche (geplante Grünflächen, insgesamt 400 m<sup>2</sup>) sind für die Zuzunehmende zu optimieren (Anlage von Versäen wie z.B. Steinriegel), die erhaltenden Habitate (Baumflächen, Beagflächen) sind dann abzutragen. Wird vor Eingriff in die potentiellen Habitate durch eine Fachkraft (Biologe ...) nachgewiesen, dass dort keine Zuzunehmende vorkommen, sind keine Konflikte vermeidenden Maßnahmen erforderlich.
- Veränderung von „Vogelschutzglas“ (für Vogel als Hindernis erkennbare, größere zusammenhängende Fensterflächen ab 2 m Fläche)

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

**Abstandsregelung**

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

**Dachform im Mischgebiet**

Fachdach, eine Dachbegrenzung wird empfohlen.

**Hochwasserschutz**

Die Oberkante Fußboden ist auf mindestens 128,88 m ü. NN anzusetzen. Entsprechende Grundstücksauflagen sind möglich.

**Stellplätze**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

# Hinweise

## Immissionsschutz

Schallequivalenzwert nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1:  
 Mischgebiet - Mi - tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeärm, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB(A), nachts 55/50 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeärm, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.

Die im Planbeispiel zu ermittelnden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 08.04.2015 ermittelt. Die Orientierungswerte für Gewerbeimmissionen werden im gesamten Planbeispiel eingetragene. Die Berechnungswerte für Verkehrsimmissionen werden tagsüber im Nahbereich der Straßen, im Bereich der Grünflächen und im Bereich der Grünflächen im Bereich der Grünflächen im Bereich der Grünflächen. Die im Planbeispiel ermittelten Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. nach den Berechnungsverfahren der VDI 2719 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.  
 Die Bedingungen sind i.d.R. erfüllt, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Außenräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## Artenschutz

Zur Förderung von geschützten Tierarten werden folgende Maßnahmen empfohlen: Erhalt des Baumbestandes, Fledermausfreundliche Beleuchtung (LED- oder Gelb-Beleuchtung, die weniger insekten anzieht) im privaten Bereich, Anbringen von Ersatzquartieren / Nisthilfen an Gebäuden für Fledermäuse / Vögel.

## Zufahrten

Der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen "Im Bruch" und "Breitendleier Straße" kann durch Zufahrten unterbrochen werden.

## Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf Art. 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten außerirdische Funde von Bodentatürern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die ausfindigenden Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.  
 Ausdrücklich hingewiesen wird auf Art. 7 DSchG. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archaischen Erbes Bayern verfolgt.

## Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreisetzungsverordnung (NwFreV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

## Planzeichen als Festsetzung

- Geltungsbereich der Planänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Planangebot für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## Planzeichen als Hinweise

geplanter Gebäudeabriss

# BEBAUUNGSPLAN "IM BRUCH"

## ÄNDERUNG IM BEREICH DER FLUR NR. 4129/1

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg / Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg  
 Planstand: 21.07.2014 M 1 : 1.000  
 24.09.2015  
 29.03.2016 J.S.

## VERFAHREN

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat am 11.11.2013 und am 10.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Im Bruch" für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 insbesondere zur Ausweisung von Mischgebietsflächen im vorderliegenden Grundstücksteil zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 21.07.2014 in der Zeit vom 19.09.2014 bis einschl. 20.10.2014 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.09.2014.

Der Planentwurf in der Fassung vom 24.09.2015 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, seinerzeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 und nochmals in der Fassung vom 20.03.2016 gem. § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB in der Zeit vom 04.05.2016 bis einschließlich 18.05.2016 öffentlich auszuzeigen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nochmals mit Schreiben vom 20.04.2016 gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 29.03.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.06.2016 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, 13. Okt. 2016

D e m e l l, Bürgermeister  
 Ausgefertigt am 13. Okt. 2016

D e m e l l, Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 13.10.2016 öffentlich auszuzeigen. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 13.10.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 13.10.2016 in Kraft getreten.

Miltenberg, 13. Okt. 2016

D e m e l l, Bürgermeister

