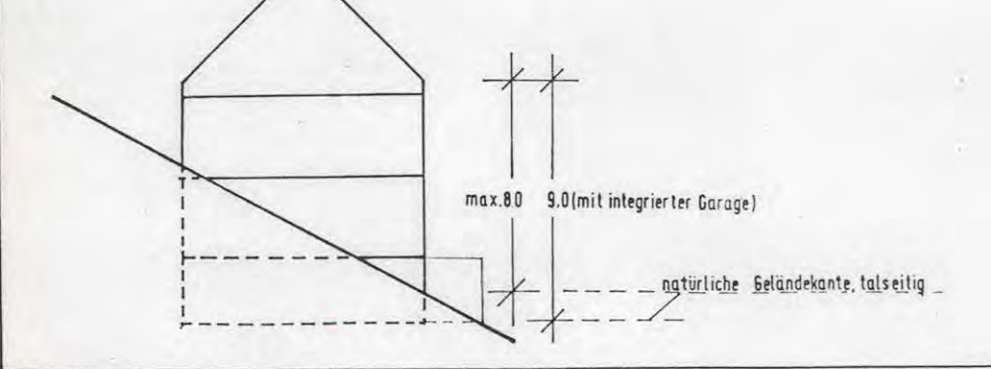


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9(1) BauGB**
 - Art der Nutzung:** Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die in §4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - Maß der Nutzung:** Das Maß der Nutzung wird unterschiedlich festgesetzt. Die jeweils maximal zulässigen Grund- bzw. Geschosflächenzahlen sind in der Nutzungstabelle aufgelistet. Bei den Doppelhäusern in Kennziffer 1 beträgt die max. zulässige Bauteile 9,00m. Flächen von Tiefgaragen sind gemäß §21a Abs.5 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosflächen nicht anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen nach §16(3) BauNVO:
Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt im gesamten Gebiet:
Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,0m vom tiefsten Punkt der natürlichen Gelände-kante aus gemessen. Bei integrierter Garage (unter dem Gebäude) beträgt die max. zuläs-sige Traufhöhe höchstens 9,0m.
Die Traufe der Neubebauung auf der Talseite des Mühlrainwegs im Bereich der Kennziffer 3 darf das Straßenniveau nicht überschreiten (s. Hinweis).


 - Bauweise**
Es wird offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser (siehe Nutzungstabelle und Plan). Für die Abstandsflächen gilt Art. 7 Abs.1 Satz 1 der BayBO i.d.F. vom 18.04.1994, d.h., so-fern im Bebauungsplan geringere oder größere Abstandsflächenhöhen als nach Art.6 BayBO erforderlich, festgesetzt werden, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans. Bei den Doppelhäusern in Kennziffer 1 ist der Anbau an das Nachbarhaus zwingend.
 - Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**
Auf den im Bebauungsplan dargestellten privaten Erschließungsflächen sind die erforder-lichen Stellplätze und Carports, Zufahrten und Erschließungsflächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen bzw. der entsprechend gekenn-zeichneten Flächen zulässig. Entlang der Bergseite der Monbrunner Straße werden zusammenhängende Garagenflächen ausgewiesen, es sollen jedoch keine geschlossenen Garagenzeilen entstehen, sondern durch Baumplantagen geeignete Gruppen von 2-3 Garagen. Die Garagen müssen in den Hang eingebaut werden. Die grünordnerischen Festsetzungen (1.5.4) sind zu beach-ten.

Für Zufahrten ist nur eine Öffnung pro Grundstück zulässig. Auf der Bergseite des Mühl-rainwegs wird die Zufahrtbreite beschränkt.
- im nördlichen Bereich (Kennziffern 1 u. 2) auf max. 6,0m
- im südlichen Bereich (Kennziffern 4 u. 5) auf max. 7,0m.
Bei Garagen, die dicht an die öffentliche Straße angrenzen, ist nur eine seitliche Zufahrt er-laubt, eine direkten Zufahrt wird hier ausgeschlossen (s. Kennzeichnung im Planteil).
 - Begrünung**
 - Erhaltung vorhandener Gehölzbestände**
Standortgerechte Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang entsprechend antengerecht nach-zupflanzen.
Standortgerechte Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen dürfen nur dann be-seitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, so ist für eine angemessene Ersatzpflanzung an anderer Stelle zu sorgen.
 - Anteil und Befanzung der begrünnten Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 80% gärtnerisch anzule-gen und zu pflegen.
Bestandteile der begrünnten Flächen sind auch Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichköpfen; nicht jedoch Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO.
Die zu begrünenden Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Gehöl-zen entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste nach Punkt 1.5.7 zu bepflanzen. Dabei gilt, wenn im Plan nicht anders festgelegt, daß pro 100 qm Grundstücksfläche mindes-tens ein Laubbäum zu pflanzen ist (Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden).
Ist aufgrund örtlicher Verhältnisse (steile Hanglage, vorhandene Bebauung etc.) die Einhal-tung bzw. völlige Erfüllung dieser Vorschriften nicht möglich, so kann hiervon abgewichen wer-den.
 - Befestigung der Grundstücksflächen**
Die Befestigung der Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nut-zung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. im Bereich der Garagen und Hofflächen - und zwar unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (z.B. wassergebundene Decken). Die notwendigen Flächen innerhalb der Grundstücke können auch mit Rasensteinen oder Pflastersteinen in weitem Fugenabstand belegt werden.
 - Garagen, Stellplätze**
Sofern Garagen in den Hang eingebaut werden, ist eine Erdüberdeckung der Dachkon-struktion von mind. 60 cm im Verlauf der natürlichen Höhen erforderlich. Die Überdeckung soll mit den für begründete Dächer geeigneten Pflanzen versehen werden.
Im Bereich der Garagenflächen an der Bergseite der Monbrunnerstraße müssen zwischen den Garagen Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen (s. 1.5.5).
Die Garagen bzw. Stellplätze am Hartungsweg sollen durch einen Pflanzstreifen zum Weg hin eingegrünt werden.
Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen 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 über-stellen.
Beim Bau der Zufahrt zu den Tiefgaragen ist darauf zu achten, daß das Wurzelwerk des darüberliegenden Gehölzbestandes nicht beschädigt wird.
 - Bepflanzung im Straßenraum**
Der Gehölzbestand im Mühlrainweg ist zu erhalten. Sofern durch die Kanalarbeiten und den Ausbau Gehölze abgegangen sind, sind sie möglichst an gleicher Stelle zu ersetzen.
Die bewachsene Böschung am Beginn des Mühlrainwegs soll geschützt werden; desglei-chen die vorhandene Sandsteinmauer mit ihrem wertvollen Bewuchs. Sie soll, soweit dies aufgrund der Zufahrten zu den Erschließungsflächen möglich ist, erhalten und - falls erforder-lich - ergänzt werden.
Zu erhalten ist ebenso der Gehölzbestand in der Monbrunner Straße.
Auf den bergseitigen Böschungen sind zwischen den in die Böschung hineingebauten Gara-gen großkronige Bäume zu pflanzen.
Die straßenbegleitende Grünfläche (Zwickel) zwischen Hartungsweg und Monbrunner Stras-se wird zur Markierung der Straßengabelung mit Laubbäumen übersteilt. Die Böschung soll erhalten und landschaftsrechtlich gepflegt werden.
Die Böschung vor dem Grundstück Hartungsweg 5 wird mit Gehölzen bepflanzt.
Die Eichenreihe im weiteren Verlauf des Hartungswegs ist zu erhalten.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.**

Streubstwiese
Als durchgehendes, den Höhenlinien folgendes Vegetationsselement zur Gliederung des Landschaftsbildes; ist auf dem im Plan dargestellten Flächen - sofern nicht schon vorhanden - eine Streubstwiese anzulegen. Dabei sind im Abstand von ca. 6 - 10m hochstammige lo-kale Sorten anzupflanzen.
Die Grundfläche der Streubstwiese ist als Extensivwiese anzulegen, die 2x im Jahr - nicht vor Mitte Juni, die andere Mahd im Herbst - gemäht werden soll.

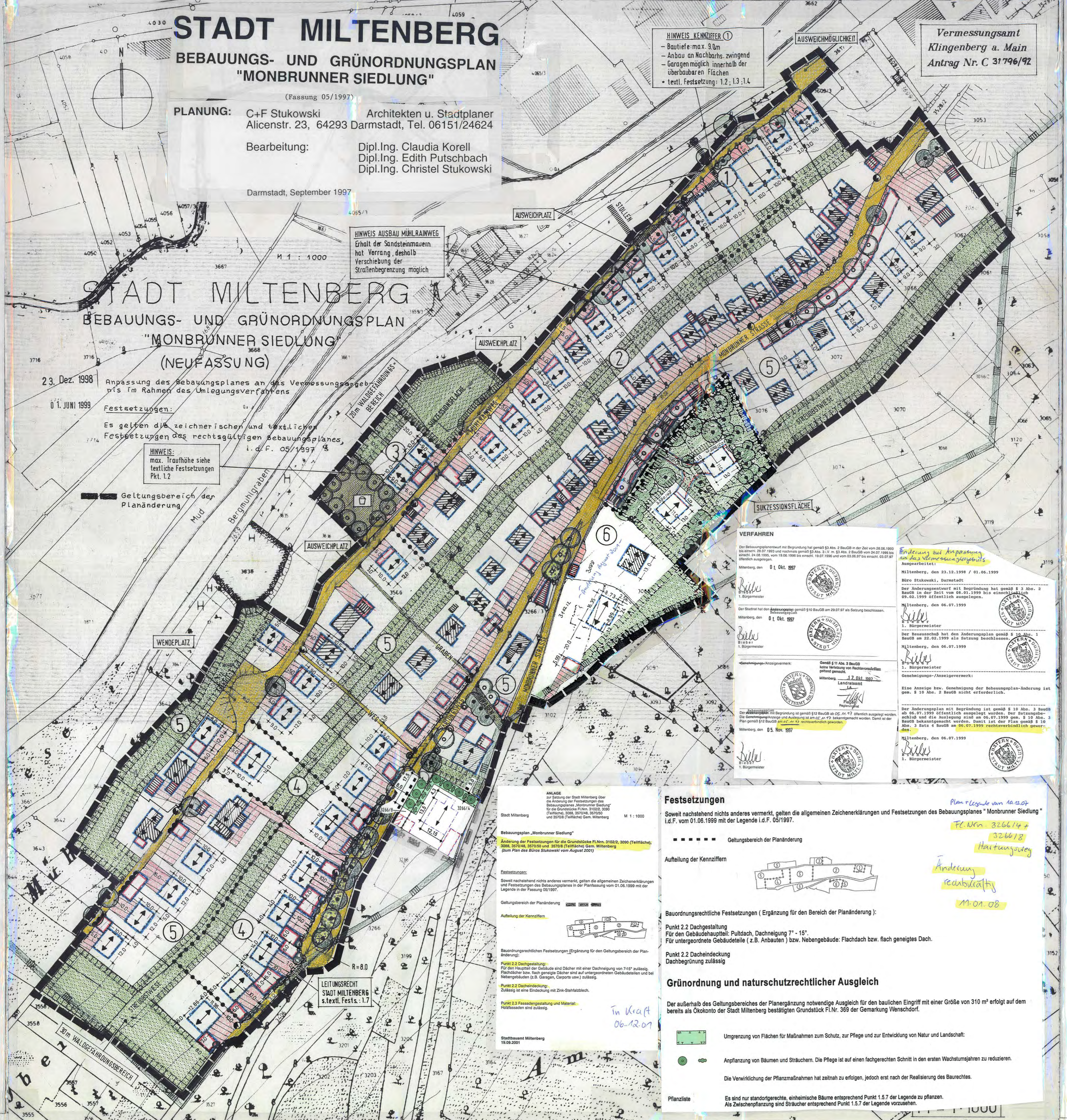
Sukzessionsfläche
Die im Plan dargestellte Fläche oberhalb der Monbrunner Straße ist in ihrem jetzigen Zu-stand zu erhalten. Der Prozeß der Verwildernis soll nicht verhindert werden. Um ein über-mäßiges Gehölzaufkommen zu unterbinden, soll hier alle 5 Jahre einmal im Herbst gemäht werden.
Die im Plan dargestellte Fläche am Mühlrainweg soll als Zugeständnis für die von Bebauung in Anspruch genommenen Biotopflächen in einem Prozeß der Verwildernis übergehen, in-dem der natürliche Aufwuchs standortgerechter Gehölze ermöglicht wird. Um ein über-mäßiges Gehölzaufkommen zu unterbinden, soll hier alle 5 Jahre einmal im Herbst gemäht wer-den. Jegliche Düngungsmaßnahmen sind zu unterlassen.
Ist aufgrund örtlicher Verhältnisse (steile Hanglage, vorhandene Bebauung, etc.) eine Anlage der Streubstwiese nicht möglich, so kann von der im Plan dargestellten Lage abgewichen werden, bzw. auch eine intensivere gärtnerische Nutzung zugelassen werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Artenliste der zulässigen Gehölze:

Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Hängebirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Robuche
Fagus sylvatica	Eschwe
Fraxinus excelsior	Walnuß
Juglans regia	Holzappel
Malus sylvestris agg.	Zitterpappel
Populus tremula	Quercus robur
Quercus robur	Robine
Rubia pseudoacacia	Winterlinde
Tilia cordata	

Die Bäume sind folgendermaßen zu pflanzen: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Höhe 3,0-5,0m, Stammumfang 20-25cm.

Sträucher
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna agg. Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Hedera helix Efeu
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina agg. Hundsröse
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra schwarzer Holunder

Sträucher und freiwachsende Hecken sind als Gruppen zu mindestens 3 Stück zu setzen, dabei sind folgende Größen vorzusehen: Strauch 2x verpflanzt, 60-100cm hoch.
- 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 Verwend-ung als Gartenbewässerung zuzuführen. Alternativ ist die Möglichkeit der Versickerung ge-geben.
Die Regenwasserernutzung muß bei der Stadt Miltenberg beantragt und von dieser genehmigt werden.
- Waldgefährdungsgebiete**
Um eine Gefährdung durch fallende Bäume auszuschließen, muß die Bebauung einen Min-destabstand von der Waldgrenze einhalten. Dieser Waldgefährdungsgebiet muß so ge-plant werden, daß dort der Aufwuchs von Wald verhindert wird. Diese Auflage gilt für fol-gende Bereiche:
- Mitte Mühlrainweg, westliche Seite zur Mud hin (Abstand 20m)
- Südliches Ende des Baugebietes (Abstand 30m)
- Flächen, die mit Leitungsrecht belastet werden**
Im Bereich Kennziffer 4 wird ein 1m breites Leitungsrecht (für Versorgungsleitungen) nach §9 (1) Nr.21 zugunsten der Stadt Miltenberg festgesetzt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9(4) BauGB i.V.m. Art.91 BayBO**
 - Baukörper**
Die Wohngebäude sind als kompakte Baukörper - ohne starke Vor- und Rücksprünge - zu gestalten. Es sind keine bzw. nur geringfügige Anbauten zulässig.
 - 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. Dachflächenfenster sind nur bis zu ei-ner Größe von 0,6qm zulässig.
 - Dacheindeckung:**
Zugelassen sind rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel oder Biberschwänze. Ausnahms-weise können Bitundschalene zugelassen werden. Helle, glänzende und/oder reflektie-rende Materialien sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung und Material**
Es wird empfohlen, die Sockelzone mit einer Natursandsteinverkleidung zu versehen. Soweit sie nicht mit Natursandstein verkleidet wird, ist sie dunkler zu tönen.
Die Putzflächen sind mit einfachem Kratzputz zu versehen. Der Anstrich ist in abgetönten Farben zu halten; ein reinweißer Anstrich ist nicht zulässig.
Garagen sind mit Holztoren zu versehen.
 - Einfriedigung**
Im nördlichen Bereich des Mühlrainwegs ist die im Plan gekennzeichnete vorhandene Sand-steinmauer inklusive Bewuchs zu erhalten - soweit dies aufgrund der Zufahrten für die Er-schließungsflächen möglich ist; lebende Teile sind entsprechend zu ergänzen.
Im weiteren Verlauf des Mühlrainweges sind die bergseitigen Einfriedigungen entweder als Sandsteinmauer - unter Einbeziehung der vorhandenen Reste - oder als lebende Einfriedig-ungen herzustellen.
Erforderliche Stützmauern entlang des Mühlrainweges sind als Natursandsteinmauern aus-zubilden (Ausführung als Trockenmauer wird empfohlen).
In der Monbrunner Straße, sowie im Hartungsweg beträgt die zulässige Höhe der Grund-stückseinfriedigungen maximal 1,0 m über Oberkante Straßenebene.
Es sind nur "offene" durchsichtige Einfriedigungen zulässig.
Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.
Geschlossene Mauer über 0,5 m Höhe und Mauern aus Betonfertigteilen sowie aus sogenan-nten "Lochziegeln" sind unzulässig.
Lebende Einfriedigungen müssen aus landschaftsrechtlichen Arten gebildet werden (s. Pkt.1.5.7 Artenliste).
 - Freiflächengestaltung**
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mind. 80% gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten (s.Pkt.1.5.2). Mit Ausnahme der Stellplätze und ihren Zufahrten sind bituminöse Oberflächenbefestigungen unzulässig.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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)
- private Erschließungsfläche: nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze, Carports, Zufahrten und Erschließungsflächen zulässig sind
- Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt Tiefgarage
- zugunsten der Stadt Miltenberg mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (für Versorgungsleitungen)
- Versorgungsanlagen, hier Trafostation bzw. Stromübergabestation
- öffentliche Verkehrsfläche (die dargestellte Flächenaufteilung gibt die Grundzüge der Ausbauplanung wieder. Der endgültige Ausbau kann entsprechend den je-weiligen Erfordernissen geringfügig verändert ausgeführt werden.
- straßenbegleitende Grünflächen
- öffentliche Grünflächen, hier Spielplatz
- zu erhaltende bzw. wieder herzustellende Sandsteinmauer Zufahrtsoffnungen von max. 6m Breite sind möglich (s. Pkt.1.4 textil. Festsetzungen)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - hier: Obstbaumwiese
 - hier: Sukzessionsfläche
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- vorhandener Gehölzstreifen, zu erhalten, bzw. nach der Baumaß-nahme wieder herzustellen
- neu anzulegender Gehölzstreifen

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Grenze Naturpark 'Bayerischer Odenwald'
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Verlauf ehemaliger Stollen

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 Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Einwirkungen durch Verkehrslärm gelten.

NUTZUNGSTABELLE

Kenn-ziffer	Art der baut. Nutzung	Geschosse	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschoßflächen-zahl (GFZ)	Bauweise
1	WA	U+E+D	0,4	0,4	offen Doppelhäuser
2	WA	U+E+D	0,4	0,4	offen Einzelhäuser
3	WA	U+E+D	0,3	0,4	offen Einzelhäuser
4	WA	U+E+D	0,3	0,4	offen Einzel-/Doppelhäuser
5	WA	U+E+D	0,3	0,4	offen Einzelhäuser
6	WA	U+E+D	0,3	0,4	offen Einzel-/Doppelhäuser