



AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "WOHNEN AM FLUSS" ALS 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MAINZER STRASSE

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 2. Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 58)
 4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1057).

- A FESTSETZUNGEN (§ 12 BauGB)**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
 - ART DER NUTZUNG ZULÄSSIG IST EIN SONDERGEBIET (SO) "HOTEL UND WOHNEN"**
 Zulässig sind:
 1. Hotelbetriebe.
 2. Gastronomiebetriebe.
 3. Wohnungen und Wohngebäude.
 4. Anlagen nach §§ 12, 13, und 14 BauNVO.
 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
 - GR_{max} MAXIMALE GRUNDFLÄCHE DER EINZELNEN BAUFELDER**
 Festgesetzt ist die maximal zulässige Grundfläche.
 - IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. 4 Vollgeschosse**
 - GRENZEN UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSIGKEIT UND WANDHÖHE**
 - WH 6,00 WANDHÖHE (WH) ALS HÖCHSTMASS IN METERN (Z.B. 6 Meter)**
 Die Höhe von Gebäuden (WH) ist das Maß von dem Höhenbezugspunkt 128,00 m üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.
 Das zulässige Höchstmaß der Wandhöhe darf durch Treppeneinhausungen, Dachaufbauten für technische Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.
 - Höhenbezugspunkt 128,00 m üNN**
 - BAUWEISE**
 Es gilt die offene Bauweise.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 Abstandsflächen, Grenzbebauung
 Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten die festgesetzten Abstandsflächen. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden; die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten. Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.
 Dachform
 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5°.
 - BAUGRENZE**
 Außerhalb der Baugrenze ist eine Freischankfläche mit max. 200 m² zulässig.
 - BAULINIE**
 - FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
 11.1 Kinderspielflächen
 11.2 Transformationsstation
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN**
 12. St / Ga / Tga
 - TG-RAMPE**
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN**
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
 - EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH**
 - FREISTELLUNGSVERFAHREN**
 Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsverfahren für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.
 - NUTZUNGSSCHABLONE**

Baufeld 1	o
Wohnen	GR _{max} je 490 m ²
IV	WH _{max} 19,0 m
FD	0 - 5 °

Baufeld 2	o
Hotel Wohnen Gastronomie	GR _{max} 1.715
II (Parkdeck)	WH _{max} 9,0 m
IV (Hotel, Wohnen)	WH _{max} 19,0 m
VII (Hotel, Wohnen)	WH _{max} 25,0 m
FD	0 - 5 °

Baufeld	Bauweise
Art der Nutzung	Maximale Grundfläche in m ²
Anzahl der Geschosse zwingend	Max. zulässige Wandhöhe
Dachform	Dachneigung

- B GRÜNRUNDUNG**
- Unbebaute Flächen, die nicht der Erschließung und Ver-/Entsorgung dienen, sind dauerhaft zu begrünen. Die Versiegelung ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
 - Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
 - Tiefgaragen sind mit einer Oberbodenüberdeckung von mind. 0,7 Meter auszubilden. In Teilbereichen ist die Überdeckung unterschreibbar.
 - Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Drainasphalt oder ähnliches). Weiterhin ist die Denkmalliste des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege in ihrer neuesten Fassung zu beachten.
 Gemäß Art. 7 DSchG ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der bekannten Bodendenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
 - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.
 Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
 Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit durchzuführen, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (Durchführung Oktober bis Februar).
 - Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel (März bis August) durchgeführt werden, ist sicher zu stellen, dass sich im jeweiligen Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.
 - Die Grünanlagen in den Randbereichen der Baumaßnahme sind so zu gestalten, dass sie für Zauneichens optimale Bedingungen bieten (ausreichende Besonnung, sandiger Boden, Gehölzanteil maximal 50%, Anlage von Sonnenplätzen).
 - Für die beide Falterarten (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) ist ein kurzfristiges Einwandern nicht auszuschließen. Sollte der Baubeginn erst für den Sommer 2019 oder später vorgesehen sein, ist ein erneutes Absuchen der Pflanzen notwendig. Sofern Entwicklungsstadien einer der beiden Arten nachgewiesen werden, ist eine Verpflanzung der Futterpflanzen (Großer Feuerfalter) oder eine Umsiedlung der Raupen (Nachtkerzenschwärmer) vorzusehen.
 - IMMISSIONSSCHUTZ**
 Es sind die folgenden gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile einzuhalten:
 -a- Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} 45 dB
 Büroräume und Ähnliches: R_{w,ges} 35 dB
 -b- Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} 40 dB
 Büroräume und Ähnliches: R_{w,ges} 35 dB
 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern diese Räume nicht über Fenster an schallabgewandten Gebäudefassaden belüftet werden können.
 Gewerbe Geräusche:
 - Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes (1) ist einzuhausen.
 Das Rolltor muss im geschlossenen Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß in Höhe von mindestens R_w = 18 dB aufweisen.
 - Die Fahwege der Parkplätze sind zu asphaltieren bzw. mit einem ebenen Pflasterbelag mit engen Fugenabständen zu versehen.
 - Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes haustechnischer Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
 - Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) ist keine Warenanlieferung möglich.
 - Während der Nachtzeit herrscht im Wesentlichen Betriebsruhe. Der Betrieb der haustechnischen Anlagen und eine geringe Nutzung des Parkplatzes (Abfahrt Gäste Restaurant) während der Nachtzeit sowie die Nutzung des Hotelparkplatzes bzw. des Parkdecks durch Hotelgäste sind jedoch möglich.
 Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Vertraglichkeit durch eine nach § 29b BimSchG bekanntgegebene Messstelle nachgewiesen wird.
 - HINWEISE**
 1. Bestehende Gebäude mit Hausnummer
 2. Bestehende Flurnummer
 3. Vorhandene Grundstücksgrenze
 4. Masszahl in Meter; z.B. 12,5 Meter
 5. Kanal, Versorgungsstrasse

- C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Überschwemmungsgrenze (HQ 100)
 Bei der Realisierung des Vorhabens ist die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg über das Überschwemmungsgebiet des Maines Nr. 35-645-01 vom 11.07.1994 zu beachten.
 - Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen:
 2.1 "Schwertfegertor" 14./15. Jhd. Mainzer Straße Nr.6.
 2.2 Fundament eines Rundturmes, vermutlich in Zusammenhang mit der Stadtbefestigung.
 - Löschwasserentnahmestelle
 Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches
 - 60-m-Bereich
 In einem 60-m-Streifen entlang des Mains gilt für jegliche Anlage die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.
 - Fahrradweg mit Böschung
 geplanter Fahrradweg vom Parkplatz "Schwertfeger Tor" bis zum Altstadtkastell. Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches. Falls die geplante Böschung nicht erstellt werden kann, so sind stattdessen Stützmauer zulässig.
 - Bodendenkmälerbereich gem. Landesamt für Denkmalpflege.

D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in der Sitzung vom 21.02.18 die Neuauflistung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mainzer Straße" beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2018 bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 13.03.2019 hat der Stadtrat den festgelegten Geltungsbereich in zwei Plangebiete aufgeteilt. Der Beschluss zur Aufteilung des Geltungsbereiches wurde am bekannt gemacht.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Um für das weitere Verfahren wichtige Informationen zu sammeln, wurde eine erste Beteiligung wie folgt durchgeführt:
 Eine Öffentliche Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. u. 25.10.2018 hat in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
 Die Unterlagen wurden gem. § 4a Abs.4 auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. u. 25.10.2018 in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 mit einem Abstimmungstermin am 19.12.2018.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 Die Unterlagen wurden gem. § 4a Abs.4 auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.
- Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrats / Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungsbeschluss. Eine Genehmigungsbescheinigung ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.
 Miltenberg
 Helmut Demel, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Miltenberg,
 Miltenberg
 Helmut Demel, 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.
 Miltenberg
 Helmut Demel, 1. Bürgermeister

STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "WOHNEN AM FLUSS" ALS 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MAINZER STRASSE

Aufgestellt:
 13.03.2019

Geändert:

Maßstab 1:500
 0 10 20 Meter

Planfertiger:
KEHRBAUMARCHITEKTEN
 Leopoldstrasse 128
 80802 München
 Fon +49 (0) 89 4523598-10
 Fax +49 (0) 89 4523598-99
 www.kehrbaum.ag

ENTWURF
 i.d.F.vom 27.05.2019