

### Festsetzungen

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rainlein".

### Planzeichen als Festsetzung

----- Geltungsbereich der Planänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- - - - - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

private Zufahrt, Mindestbreite 3,50 m, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Fl.Nrn. 1217/3 und 1232 (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 17 und 19 BauNVO)

0,9 Geschossflächenzahl (§ 17 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 18 und 20 BauNVO)

U + E + D Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 und 18 BauNVO)

Gebäude mit Dachneigung über 15°:  
Wandhöhe talseits max. 6,00 m über natürlichem Gelände

Gebäude mit Dachneigung bis 15°:  
Wandhöhe talseits max. 8,50 m über natürlichem Gelände  
Wandhöhe bergseits max. 6,50 m über natürlichem Gelände

Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Fläche für Garagen und Carports  
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

### Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung (V) werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen (Durchführung Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils ein Nistkasten und ein Fledermauskasten pro entfallendem Höhlenbaum auszubringen.

Die Aufhängung der Fledermaus- und Vogelnistkästen hat vor der Fällung der Gehölze und somit vor Baufelderschließung zu erfolgen. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sowohl der Standort als auch der „Bautyp“ der Vogel- und Fledermauskästen ist in Absprache mit dem Fachplaner auszuwählen. Der Aufhängungsort aller Kästen ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form einer Karte (einfaches Luftbild) mit Benennung des Standortes (Adresse, Gebäude, Koordinaten) vorzulegen.

Die Ast- bzw. Stammschnitte mit Höhlen sind zu sichern um an geeigneter Stelle auszubringen (in Bäume aufhängen). Sofern dies nicht möglich ist, ist jeweils ein zusätzlicher Fledermauskasten auszubringen.

Zusätzlich ist für jeden entfallenen Höhlenbaum ein Biotopbaum (im Wald) dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind einzumessen und die Koordinaten der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### 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.

Dachgestaltung

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar.  
Gauben sind zulässig, Gaubenlänge max. 1/3 der Traufenlänge.

Garagen und Carports: Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar.

### Hinweise

#### Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen. 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.

#### Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. - 28.02., zulässig.

#### Niederschlagswasser / Hang- und Schichtwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorrang gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Bei Vorhaben die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENOG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

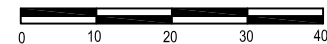
## STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG



### Bebauungsplan "Rainlein"

### Änderung im Bereich der Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3, 1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche), Gemarkung Miltenberg

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg M 1 : 1.000  
Planstand: 26.02.2018 / P.B.



B	25.11.2019	Erweiterung Hinweise Niederschlagswasser, Änderung Festsetzungen zur artenschutzrechtliche Prüfung und Dachgestaltung Garagen und Carports	P.B.
A	05.09.2019	Ergänzung Baufeld, Erweiterung saP, Änderung Dachgestaltung	P.B.
Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB.

### Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seinen Sitzungen vom 26.02.2018 und 01.04.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ im Bereich der Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3, 1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche) der Gemarkung Miltenberg beschlossen. Auf den Fl.Nrn. 1217/1, 1217/3 und 1232 sollen neue Baurechte eingetragen werden. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.09.2019 hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 und in der Fassung vom ..... nochmals gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und nochmals mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 1-3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.

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

Miltenberg, .....

D e m e l, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am .....

D e m e l, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab ..... öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Miltenberg, .....

D e m e l, 1. Bürgermeister