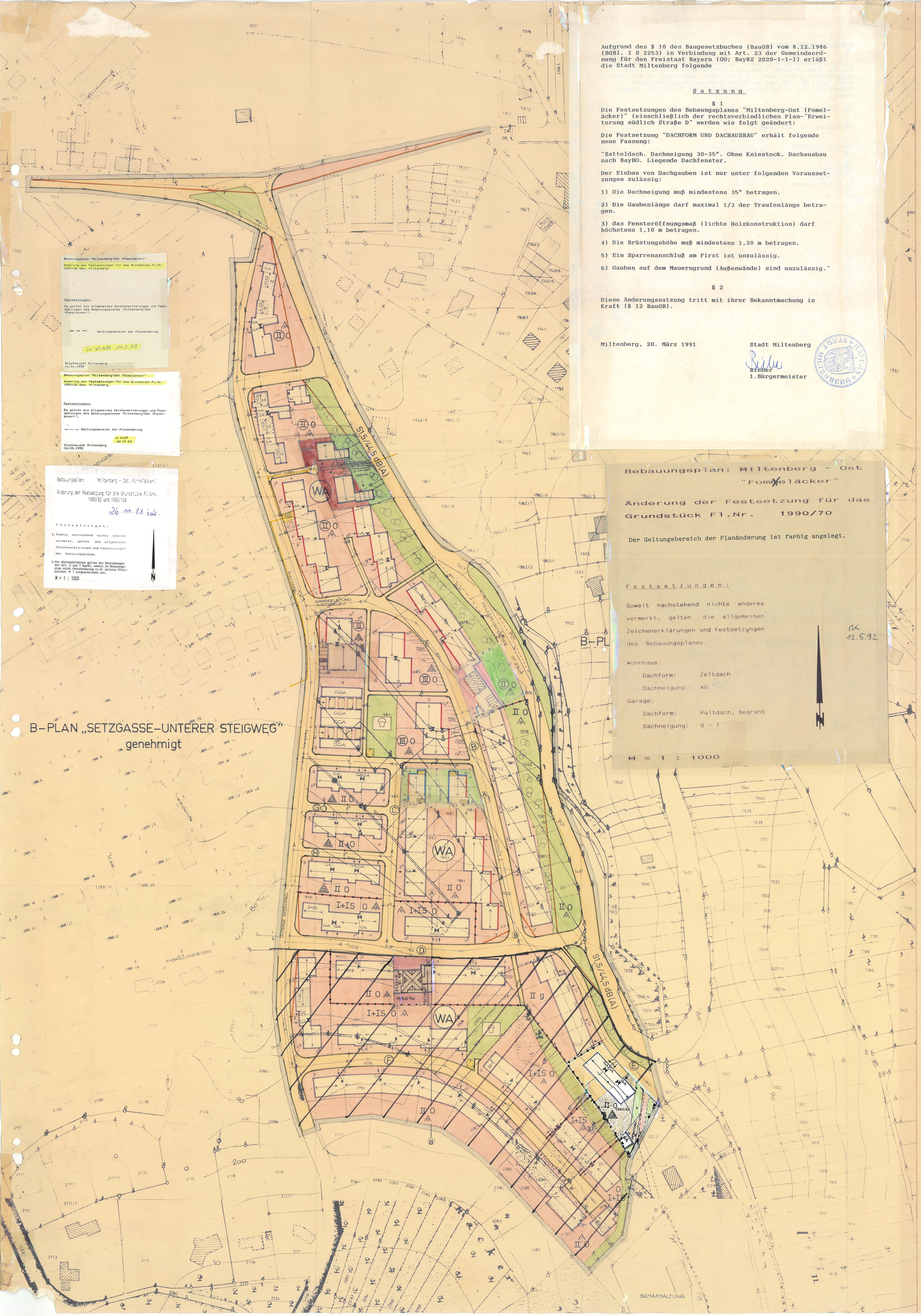
5. Ausfertigung

STADT MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

„MILTENBERG-OST (FOMELÄCKER)"

N



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO; BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Miltenberg folgende

Satzung

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Miltenberg-Ost (Fomeläcker)" (einschließlich der rechtsverbindlichen Plan-"Erweiterung südlich Straße D" werden wie folgt geändert:

Die Festsetzung "DACHFORM UND DACHAUSBAU" erhält folgende neue Fassung:

"Satteldach. Dachneigung 30-35°. Ohne Kniestock. Dachausbau nach BayBO. Liegende Dachfenster.

Der Einbau von Dachgauben ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1) Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.

2) Die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.

3) das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen.

4) Die Brüstungshöhe muß mindestens 1,20 m betragen.

5) Ein Sparrenanschluß am First ist unzulässig.

6) Gauben auf dem Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig."

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 12 BauGB).

Miltenberg, 20. März 1991

Stadt Miltenberg

Bieber
1.Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Aschaffenburg, Wilhelmstraße 59 44101

Aschaffenburg, 15.11.76

geändert, 11. 3. 77

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 20.12.76 mit 20.1.77 und vom 21.3.77 mit 21.4.77 öffentlich ausgelegen.

Miltenberg, 22.4.77 Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan
vom 11.3.77 gem. § 10 BBauG
am 13.6.77 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 14.6.77 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk
/// von der Genehmigung gem. § 11 BBauG ausgen.
Mit Auflagen teilgenehmigt gemäß § 11 BBauG.
mit RE. vom 02.Sept.1977 Nr. 420-925a 61/77
Würzburg, den 02.Sept. 1977
Regierung von Unterfranken
i.A.
gez. Motzel (Siegel)

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG ~~vom ab 24.9.1979 bis 19.10.1979~~ öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 13.10.1979 bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 13.10.1979 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg: 15.10.1979 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

Die Geländeschnitte vom 15.11.76 sind Bestandteil des B-Planes

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL — Bei 1-3 Vollgeschossen 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Bei 1 Vollgeschoß 0,6 GFZ; Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ; Bei 3 Vollgeschossen 1,0 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II Bsp.: Als Höchstgrenze

(II) Bsp.: zwingend

I+IS — 1 Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Mindestgröße der Baugrundstücke,
für Einzelhäuser 500 qm
für Doppelhäuser 400 qm

II — 2 Vollgeschosse. Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 6,5 m je nach Gelände. Talseite 2 Vollgeschosse zwingend. Traufhöhe 6,5 m über Gelände. Eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe und Farbgebung ist erforderlich. Die Garage ist in den Hauskörper einzubeziehen.
Mindestgröße der Baugrundstücke
für Einzelhäuser 500 qm
für Gruppenhäuser 350 qm

(II) — 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,5 m über Gelände.

(III) — 3 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 10,0 m über Gelände, Dachneigung Satteldach 30 - 35°.

Kleinkinderspielplätze nach Art. 8 Bay-bo sind nachzuweisen.

DACHFORM UND DACHAUSBAU — Satteldach. Dachneigung 30-35°. Dachausbau nach Bay.Bo, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.

AUFSTOCKUNG — Baubestand I + ID= 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß.
Aufstockung II= 2 Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung 30 - 35°, Dachausbau nach Baybo. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE — Nach Maßgabe der Straßenplanung.

Firstrichtung

GA — Garagen sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen.
Bei der Bauform I + IS wird die Einbeziehung in den Hauskörper zwingend vorgeschrieben.

Freistehende Garagen am Hang sind unzulässig. Dachneigung 30-35° dem Wohnhaus entsprechend. Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse und bei Sammelgaragen, Flachdach 0-7°. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Garagen können von der Baulinie zurückgesetzt werden.
Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform auszuführen.
Die Ausnahmeregelung in Art. 7 Abs. 5 BayBO wird erweitert:
1. a. Traufhöhe bis 2,75 m
b. Traufhöhe bei der Bauform I+IS talseits bis 5,0 m.
2. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie beim Wohnhaus ergibt.

BSP. I+IS

GSt/GGa — Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt durch Geh- und Fahrtrecht..
Zufahrt Garage/Zufahrt Gemeinschaftsgaragen.

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig.
Nur Doppelhäuser zulässig.
Nur Hausgruppen zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

Baulinie (nur für Wohngebäude)

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BSP. — Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

Grenzbebauung zwingend

Grünfläche

Spielplatz. Dem Landratsamt ist ein Plan mit der Einrichtung und Bepflanzung vorzulegen.

Verkehrsfläche

20 (15) — St 2309 — Mindestabstand der Gebäude vom Fahrbahnrand der St. 2309, 20 m bzw. 15 m. Keine Tür- und Toröffnungen entlang der St. 2309.

Flächen für Versorgungsanlagen.

Trafostation

EINFRIEDUNG — Die Einfriedungshöhe soll an der Straße 0,80 m, die seitliche und rückwärtige 1,20 m nicht übersteigen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Sichtflächen, Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau sind nicht gestattet.
Bsp.: für Bepflanzung im Bereich des Sichtdreiecks.
Spierstrauch 40/60 cm, Hartriegel 20/30 cm, Johanniskraut 10/15 cm.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG — Mit dem Bauantrag ist ein Plan für die Freiflächengestaltung des Grundstücks vorzulegen. Geländeschnitte sowie Rasenflächen, Pflanzstreifen, Baumbestand, befestigte Flächen, Mülltonnenstellplätze, Wäschetrockenplatz.

PFLANZGEBOTE — Der Übergang zur offenen Landschaft ist als Pflanzstreifen mit 5,0 m Tiefe auszubilden. Pro 50 qm Pflanzstreifen sind 1 Hochstamm und 20 Sträucher zu pflanzen.
Bsp.: a) für Hochstämme,
Traubeneiche, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Vogelkirsche.
b) für Sträucher
Hasel, Faulbaum, Schlehdorn.

Schutzpflanzung zur Hinderung des Schallpegels an der St. 2309, der in einer Tiefe von 10 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.
Bsp.: a) Bäume,
Esche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn.
b) Sträucher,
Schneeball, Schlehdorn, Hasel, Salweide, Wildrosen.

Bepflanzung der Böschung zwischen Straße E und F mit Baum- und Strauchgruppen. Pflanzarten wie vor.

ABSTANDSREGELUNG — Nach den Art. 6+7 der BayBO.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN — Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind bis 1,00 m zulässig.

Parkbucht

LÄDEN — Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Erdgeschoß der 3-geschossigen Wohnhäuser unterzubringen.

B. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücks.-teilung

BSP. 1234 — Flurstücksnummern

Abwasserkanal

Errechneter ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL — 51,5 dB(A) Tag; 44,5 dB(A) Nacht

SCHALLSCHUTZ — Bei Überschreitung des Planungsrichtpegels sind geeignete bauliche und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.3.73 (MABL S. 252) zu berücksichtigen.

Im Bereich der Sichtdreiecke werden Schallschutzfenster empfohlen.

I+ID — Bestehende Wohngebäude
Bsp.: I + ID = I Vollgeschoß und 1 ausgeb. Dachgeschoß.

Bestehende Nebengebäude.