

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen

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)

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mauerleinsweg“. Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

1.2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

Der Schemaschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mauerleinsweg" stellt eine beispielhafte Darstellung der Ausführung eines Satteldaches dar.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich Kennziffer 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Begründung

1.6.8 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

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

Hinweis zu Hang- und Schichtwasser: Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

1.6.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Rechtzeitig vor dem Abbruch von Gebäuden oder bei Dachumbauten ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten durchzuführen und eine Information der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

2.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

Folgende Festsetzungen entfallen:

„Für alle Wohngebäude gilt das Satteldach als verbindliche Dachform. Für die Gebäude im Bereich der Kennziffern "1", "2" und "3" ist eine Dachneigung von 40-55 Grad vorgeschrieben, im Bereich der Kennziffern "4" und "5" gilt 35-40 Grad als verbindliche Dachneigung.“

„Garagendächer sind als geneigte Dächer (Sattel- oder Pultdach) mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad auszubilden. Zulässig ist auch eine höhere Neigung bis maximal entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches. Dies gilt nicht für Tiefgaragendächer und Garagendächer mit Erdüberdeckung bzw. Bepflanzung“

Folgende neue Festsetzung wird eingefügt:

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die Festsetzung „Dacheinschnitte sind nicht zulässig“ entfällt ersatzlos.

Dacheindeckung

Die Festsetzung „Zugelassen sind rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel oder Biberschwänze. Ausnahmsweise können Betondachsteine zugelassen werden.“ entfällt ersatzlos.

2.3 Fassadengestaltung und Material (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

Die Festsetzung „Die Putzflächen sind mit einfachem Kratzputz zu versehen. Der Anstrich ist in abgetönten Farben zu halten; ein reinweißer Anstrich ist nicht zulässig“ entfällt ersatzlos.

Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzung " ←→ Stellung der baulichen Anlagen, hier: verbindliche Firstrichtung " entfällt.

STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG



Bebauungsplan "Mauerleinsweg"

Änderung der textlichen Festsetzungen

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg

Planstand: 05.09.2019 / P.B.

Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name
A	25.11.2019	Erweiterung Zisternen / Sickereinrichtungen	P.B.

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seinen Sitzungen vom 29.07.2019 und 18.09.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Mauerleinsweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs i.d.F. vom 05.09.2019 in der Zeit vom 01.10.2019 bis 08.11.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2019.

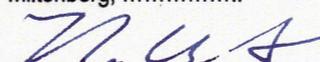
Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.

Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.11.2019 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschl. 09.03.2020 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2020 gem. § 4 Abs. 2 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 Stadtrat hat den Änderungsplan in der Fassung vom 25.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.04.2020 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, ... 07. MAI 2020


Kahlert, 1. Bürgermeister



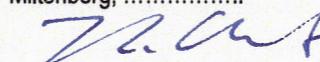
Ausgefertigt am 07. MAI 2020


Kahlert, 1. Bürgermeister



Der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 12.05.20... öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 12.5.20... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 12.5.20... in Kraft getreten.

Miltenberg, ... 12. MAI 2020


Kahlert, 1. Bürgermeister

