

# STADT MILTENBERG

## BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

### „MILTENBERG-OST (FOMELÄCKER)“

#### ERWEITERUNG SÜDLICH STRASSE D



Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Aschaffenburg, Wilhelmsstraße 59 44101  
Aschaffenburg, 15.11.76  
geändert, 11. 3. 77

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 Vollgeschos 0,5 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen 0,7 GFZ  
Bei 3 Vollgeschossen 1,0 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
II Bsp.: Als Höchstgrenze zwingend

I+IS Bsp.: 1 Vollgeschos und 1 Sockelgeschos als Höchstgrenze. Bergseite 1 geschos 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 Bsp.: 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 einseitige Dachneigung der Hausgruppen mit gleicher Dachneigung. Traufhöhe und Farbgebung ist erforderlich. Die Garage ist in den Hauskörper einzubeziehen.

III Bsp.: Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 500 qm für Gruppenhäuser 350 qm

IV Bsp.: 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,5 m über Gelände.

V Bsp.: 3 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 10,0 m über Gelände, Dachneigung Satteldach 30-35°. Kleinkinderspielfläche nach Art. 8 BayBo sind nachzuweisen.

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

AUFSTOCKUNG Baubestand I + ID = 1 Vollgeschos und 1 Dachgeschos. Aufstockung II = 2 Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung 30-35°, Dachausbau nach BayBo. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock. Nach Maßgabe der Straßenplanung.

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE  
GA Firstrichtung  
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°. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Garagen können von der Baulinie zurückgesetzt werden.

Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Fläche 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 tal-seitig bis 5,0 m  
2. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie beim Wohnhaus ergibt.

Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt durch Geh- und Fahrrecht.  
Zufahrt Garage/Zufahrt Gemeinschaftsgaragen.  
Offene Bauweise  
Geschlossene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig.  
Nur Doppelhäuser zulässig.  
Nur Hausgruppen zulässig.  
Straßenbegrenzungslinie  
Baulinie (nur für Wohngebäude)  
Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen  
Grenzbebauung zwingend

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

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  
Die Einfriedungshöhe soll an der Straße 0,80 m die seitliche und rückwärtige 1,30 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.

Freiflächen-Gestaltung  
Mit dem Bauantrag ist ein Plan für die Freiflächen-Gestaltung des Grundstücks vorzulegen. Geländeschnitte sowie Rasenflächen, Pflanzstreifen, Baumbestand, befestigte Flächen, Mülltonnenstellplätze, Wäschetrocknenplatz.

Pflanzgebote  
Bei 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 Herabsetzung 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 Sträucherguppen. Pflanzarten wie vor.

Nach den Art. 6+7 der BayBo.  
Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind bis 1,20 m zulässig.  
Parkbucht

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Erdgeschos der 3-geschossigen Wohnhäuser unterzubringen.

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  
Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit RB vom 20. Aug. 77, N. 422-622-65/77 Würzburg, den 20. August 1977 Regierung von Unterfranken

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBAUG vom 16.10.1974 öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 13.10.1974 bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBAUG am 13.10.1974 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, 15.10.1974  
Bürgermeister

### B-PLAN „WESTLICH DER HIRSCHBERGER STR.“

genehmigt

### B-PLAN „SETZGASSE-UNTERER STEIGWEG“

genehmigt

HINWEISE  
Bestehende Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Flurstücksnummern  
Abwasserkanal  
rechnerischer ÄQUIVALENTER ÄUßERSCHALL-PEGEL

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.  
Bestehende Wohngebäude  
Bsp.: I + ID = 1 Vollgeschos und 1 ausgeb. Dachgeschos.  
Bestehende Nebengebäude:

EINFRIEDUNG  
Freiflächen-Gestaltung  
Pflanzgebote

ABSTANDSREGELUNG  
AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN  
LÄDEN

