



# STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

## Bebauungsplan "Miltenberg-Ost (Fomeläcker)"

### Änderung der textlichen Festsetzungen

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg  
Planstand: 27.04.2020 / P.B.

Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name
1	12.08.2020	Erweiterung Dachform und Dachausbau, Red. Änderungen "Hinweise zu Niederschlagswasser" und "Rechtsgrundlagen"	P.B.

**Verfahrensstand:**  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

### Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 18.09.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "Miltenberg-Ost (Fomeläcker)" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs i.d.F. vom 27.04.2020 in der Zeit vom 15.05.2020 bis 30.06.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.05.2020.

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 ..... hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... 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 Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, .....

K a h l e r t, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am

K a h l e r t, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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, .....

K a h l e r t, 1. Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
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)

### Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Miltenberg-Ost (Fomeläcker)".

### A. Festsetzungen

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

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Schemaschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Miltenberg-Ost (Fomeläcker)" stellen eine beispielhafte Darstellung mit Ausführung eines Satteldaches dar.

Die Angabe der Dachneigung in den Schemaschnitten entfällt.

II Der Satz "Eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe und Farbgebung ist erforderlich" entfällt.

III Der Satz "Dachneigung Satteldach 30°- 35°" entfällt.

#### Dachform und Dachausbau

Die Festsetzung "Satteldach, Dachneigung 30°- 35°, ohne Kniestock, Dachausbau nach BayBO, liegende Dachfenster" wird ersetzt durch den Satz: "Dachform und Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachausbau nach BayBO. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben.

Die Festsetzung „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 betragen, 5) Ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig, 6) Gauben auf dem Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig“ wird ersetzt durch den Satz: „Dachgauben sind zulässig; die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.“

#### Aufstockung

Die Festsetzung "Satteldach, Dachneigung 30°- 35°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock" entfällt.

#### Firstrichtung

Für Einzelhäuser: Vorgeschlagene Firstrichtung  
Für Doppelhäuser und Hausgruppen: Firstrichtung zwingend

#### GA (Garagen)

Die Festsetzung "Dachneigung 30°- 35° dem Wohnhaus entsprechend. Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse und bei Sammelgaragen, Flachdach 0°- 7°" entfällt.

### 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.

### B. Hinweise

#### Hinweis zu Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser entsorgt werden. Dabei sollte einer breitenflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben werden. 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.

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.