

PLANZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- Geltungsbereich der Planänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Baugrenze (§ 23 BauNVO + § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fußweg' (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Grünfläche, hier: Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Höhenbezug	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	WH			FH
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,50	10,50	△ ED ○	Planstr. A
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	△ ED ○	Planstr. A
WA3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	9,50	11,00	△ ED ○	Planstr. B
WA4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	△ ED ○	Friedhofstraße
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	II	0,6	6,50	9,50	offen	Friedhofstraße

II. Planungsrechtliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Kennziffer Baugebiet (§ 1 Abs. 5+6 und § 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Anlagen für Verwaltung (Nr. 3) sowie die Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet (MI) (§ 1 Abs. 5+6 und § 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Nr. 8) nicht zulässig.

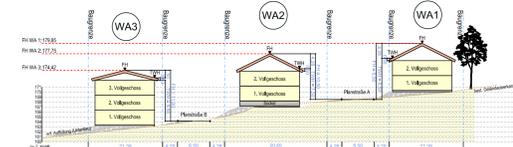
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH** Wandhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, zu ermitteln in Gebäudemitte)
- FH** Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes, zu ermitteln in Gebäudemitte)

Die Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten, Antennen, Kamine, Klimageräte etc.) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

Als Höhenbezug wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrhinrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Bezuges, auf welche Verkehrsfläche der Höhenbezug nachzuweisen ist (insbesondere bei Gebäuden auf Eckgrundstücken), wird die maßgebliche anbaufähige Straßenverkehrsfläche durch die Nutzungsschablone bestimmt.



Geländeveränderungen

Aufsichtungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländeversprünge erforderliche Stützmauern sind innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches zulässig.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 +23 BauNVO)

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- △ ED im WA-Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gemäß 23 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze: Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen können durch ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Wintergärten, etc.) sowie durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) geringfügig (bis zu einer Tiefe von ist 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind und der Grenzabstand nach BayBo zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprünge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ (St/Ga) zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch in Vorgärten zulässig. Als Vorgarten gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 75 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdrüchlässig auszubilden (z.B. Breiftugengpflaster, Rasengittersteine etc.).

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdrüchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/Gartenflächen erfolgen.

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Leuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner als gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein heimischer Laubbäum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß u.s. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß u.s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

Pflanzabstände: Großkronige Bäume (16-18 cm Stammumfang) sind in einem Abstand von 15 m, mittelkronige Bäume (12 -14 cm Stammumfang) sind in einem Abstand von 8 m innerhalb der gärtnerisch anzulegenden Fläche zu pflanzen. Sträucher sind als Zwischenpflanzungen durchzuführen, sodass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die Sträucher innerhalb der Reihe in einem Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 -7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

- Bäume, erhalten (Höhlenbäume)
- Bäume, anzupflanzen

Die im Planteil festgesetzten Bindungen „Bäume, erhalt“ im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Falls durch die Erhaltung der festgesetzten Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Die Abgänge sind zu ersetzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielshaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:	Sträucher:	
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Tilia cordata</i> Winter-Linde	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix alba</i> Silberweide	<i>Ligustrum</i>	Liguster
<i>Quercus robur</i> Steileiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhüthen

Alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Pflanzabstände: Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Pflanzqualitäten: Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100

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

Zur Vermeidung erheblicher negativer Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten und zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen bzw. möglicher negativer Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. (29.) Februar des Folgejahres durchzuführen. Sofern Gehölze mit Spalten oder Höhlen von Rodungsmaßnahmen betroffen sind (Ruhestätten von Fledermäusen) sind diese im Zeitraum zwischen Dezember und Februar des Folgejahres durchzuführen.

Stamm- bzw. Astabschnitte mit Höhlen sind in ausreichendem Abstand oberhalb und unterhalb der Höhe abzuschneiden und lagegerecht in verbleibenden Bäumen oder im Umfeld aufzuhängen (Umweltbaubegleitung).

Unmittelbar vor der Rodung von Höhlenbäumen sind diese fachgutachterlich auf das Vorhandensein möglicher Fledermauswinterquartiere zu prüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist eine

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Im Umfeld der Eingriffsmaßnahmen sind künstliche Quartiere vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode anzubringen (pro entfallendem Höhlenbaum 1 Flächkasten oder Rundkasten). Das Anbringen der Nisthilfen und Fledermausquartiere hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Quartierstandort für Fledermäuse bzw. Nistbäumen höhlenbrütender Vogelarten sind pro entfallendem Höhlenbaum 1 Biotopbaum im Umfeld (Wald) dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen.

Der mögliche Verlust von Nistgelegheiten für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (pro entfallendem Höhlenbaum 1 Nisthilfe, Höhlen, Halbhöhlen oder Starenkasten)

Im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen sind eventuell betroffenen Ampferpflanzen (*Rumex crispus*, *Rumex obtusifolius*) zu ermitteln und auf das Vorhandensein von Entwicklungsstadien festzustellen, zu untersuchen. Sollten Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Abschluss der Entwicklung zum Falter zu erhalten.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BayBO)

Abstandsregelungen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachgestaltung

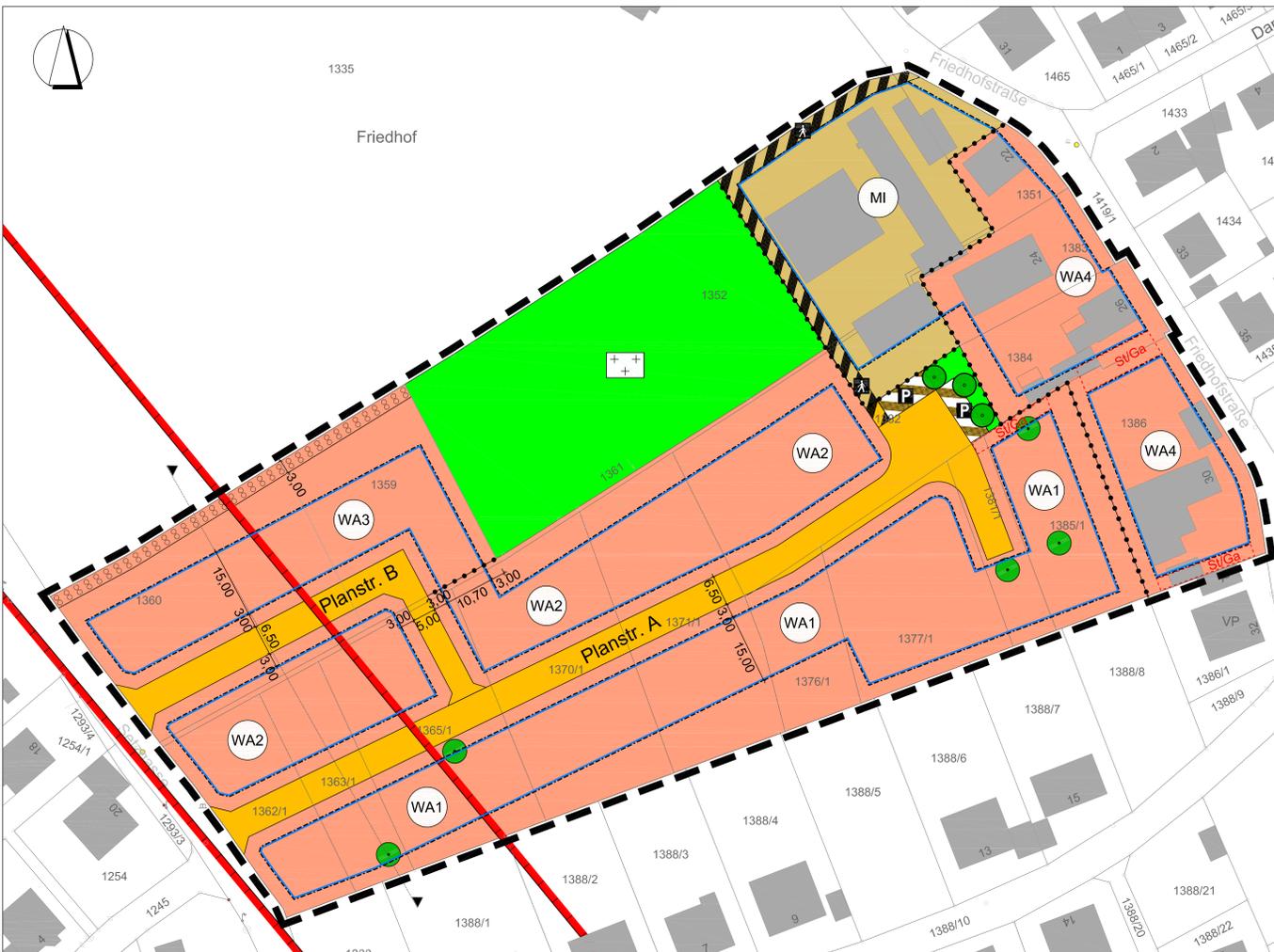
Im öffentlichen Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

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

IV. Planzeichen als Hinweise

Bemäßung (Angaben in Meter (m))

Schnittlinie



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics (BayernAtlas)

V. Zeichen der Kartengrundlage

- Bestehende bauliche Anlage / Gebäude, mit Hausnummer
- Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer

VI. Planzeichen als nachrichtliche Übernahme

vermuteter Verlauf des Limes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

VII. Hinweise

Bodendenkmäler

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodeneigentümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (u.a. vermuteter Verlauf des römischen Limes im Nahbereich der Planung).

Ausdrücklich hingewiesen wird zudem auf Art. 7 DSchG, demnach für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Kostenträger ist derjenige, der sein Interesse zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Niederschlagswasser / Hang- und Schichtwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breittflächigen 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 Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung von Gartenbewässerung zuzuführen.

Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

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

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG



Änderung Bebauungsplan "Setzgasse/Unterer Steigegeweg" im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße

Gemarkung Miltenberg, Fl.Nrn. 1351, 1352, 1359, 1360, 1361 (Wegeparzelle), 1362/1, 1363/1, 1365/1, 1370/1, 1371/1, 1376/1, 1382, 1377/1, 1381/1, 1385/1, 1386, 1384 und 1383

Ausgearbeitet: InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG Maßstab 1: 500

Planstand: 14.02.2021

Index	Datum

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seinen Sitzungen vom 19.02.2019 und 09.11.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigegeweg“ im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße (Fl.Nrn. 1360, 1359, 1361 (Wegeparzelle), 1352, 1362/1, 1363/1, 1365/1, 1370/1, 1371/1, 1376/1, 1382, 1377/1, 1381/1, 1385/1, 1386, 1384, 1383 und 1351 der Gemarkung Miltenberg) beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 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 von 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 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 bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern 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,

Kahlert, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am

Kahlert, 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,

Kahlert, 1. Bürgermeister

