

Festsetzungen

Soweit nachstehend nicht anders vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gartenstraße-Jahnstraße"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

----- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WA1 II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
WH max. 6,0 m	max. Wandhöhe	Bauweise

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

WA 1, 2, 3, 4 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

2.1. Grundfläche / Geschossfläche

GRZ 0,4		Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
GFZ 1,2	WA 2	Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)
GFZ 0,8	WA 1, 3, 4	Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)

2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)

WA 1 II	gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WA 2 II + I D	gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WA 3 II	maximal zwei Geschosse zulässig, Kellergeschosse sind nicht zulässig
WA 4 II	maximal zwei Geschosse zulässig, Kellergeschosse sind nicht zulässig

2.3. Wandhöhe (§ 16 BauNVO)

WA 1 + 2	gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WA 3 + 4	Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Wand) maximal 6,50 m ab künftigem Gelände. Geländeauffüllungen sind bis maximal 0,50 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO)

O	offene Bauweise Eine Mindestgröße der Baugrundstücke wird nicht festgesetzt.
-----	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Garagen und Carports sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind zu beachten.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Fläche zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Stellplätze im Bereich WA 3 auf Fl.Nr. 1095 sind der Bebauung auf Fl.Nr. 1100 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Baurecht zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Private Zufahrten, Mindestbreite 3,00 m, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nrn. 1089/4, 1089/5, 1097 und 1094 Gemarkung Miltenberg (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation)

Öffentliche Verkehrsfläche

7. Festsetzungen zur Grünordnung und aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1094 und 1097 werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

●	Zu erhaltender Baum
---	zu erhaltende Sandsteinmauer

Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (1. Oktober bis 28. Februar). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstruktur wie Höhlen etc. Für Biotopbäume (sh. artenschutzrechtliche Beurteilung) ist der Fällzeitraum vom 15. September bis 15. Oktober zu beachten.

Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Mitte Oktober / 15.09. bis 15.10.) durchzuführen, da sich Fledermäuse dann noch nicht in der Winterruhe befinden.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

• Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen werden.

• Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen. Die Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglichen übersehenden Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen um ein Ausfliegen o.Ä. zu ermöglichen. Danach sind diese zum neuen Standort zu verbringen.

Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zu völligen Verrottung auf dem neuen Standort. Je nachdem, wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Ferner können die Bäume an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.

Gehölzbereiche sind vor Rodung noch einmal auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen; hierfür ist es erforderlich, dass ein Fachplaner vor Ort ist und die Gehölze Stück für Stück gerodet werden.

Bei der Erschließung (Bau der Zufahrten etc.) sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Auf Fl.Nr. 1094 sind folgende Maßnahmen erforderlich (sh. artenschutzrechtliche Beurteilung):

Maßnahme I:	Umsetzung von drei Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg und 11820 Gemarkung Mömlingen
Maßnahme II:	Anbringung und Unterhalt von zwei Fledermauskästen auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg
Maßnahme III:	Anbringung und Unterhalt eines Vogelkastens auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg
Maßnahme IV:	Herausnahme von drei Bäumen aus der Nutzung auf Fl.Nr. 707 Gemarkung Wenschdorf mit den Koordinaten (Plandarstellung sh. Begründung): Baum Nr. 1054, Standort 1, 49.668320, 9.270201 Baum Nr. 1052, Standort 2, 49.668142, 9.269425 Baum Nr. 1051, Standort 3, 49.668210, 9.269257

Die Maßnahmen II, III und IV sind umgehend durchzuführen. Maßnahme I ist bei Erschließung der Bauabschnitte vorzunehmen.

Umsetzung des Holzstoßes auf dem Grundstück sowie Erhalt der vorhandenen Sandsteinmauer.

Auf Fl.Nr. 1097 sind folgende Maßnahmen erforderlich (sh. artenschutzrechtliche Beurteilung):

Umsetzung des Totholzhaufens und der Benjeshecke auf dem Grundstück; Untersuchung des Schuppens vor einem Abbruch auf das Vorhandensein von Vögeln, Fledermäusen und anderen geschützten Tieren.

8. Sonstige Planzeichen

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauBO)

Genehmigungsfreistellung

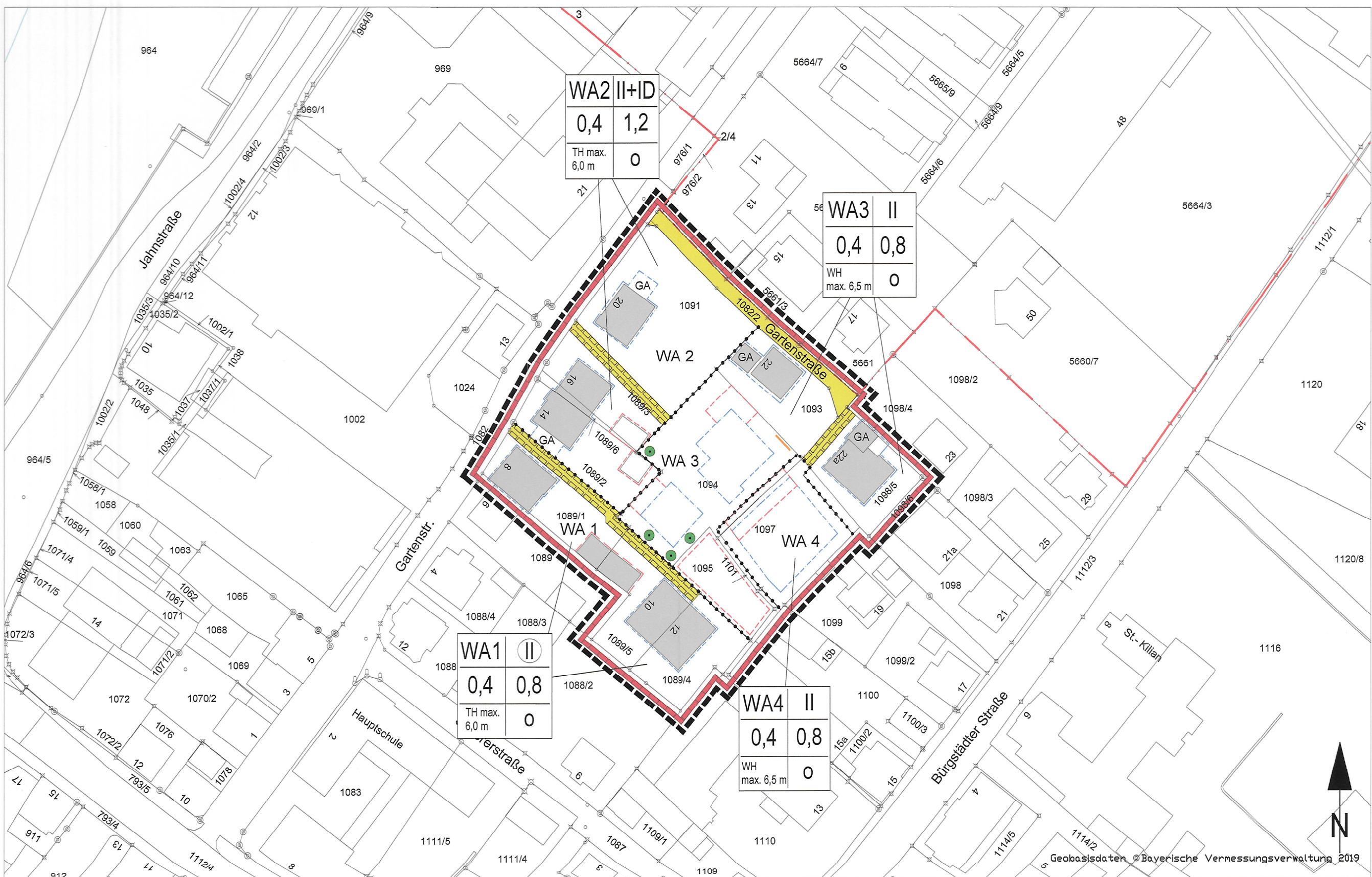
Für das WA 4 wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung des Genehmigungsstellungsverfahrens für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Ein abweichendes Maß nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht vorgeschrieben.

Dachgestaltung

WA 1	gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WA 2	gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WA 3 und 4	Hauptgebäude: geneigte Dächer, Dachneigung maximal 25°, Dachform und Firstrichtung frei bestimmbar. Flachdächer sind nur begrünt und/oder mit PV-Anlage zulässig. Gauben sind zulässig. Garagen und Carports: Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar. Maximale Dachneigung bei geneigten Dächern 25°. Flachdächer sind zu begrünen.



C) Hinweise

- Die Zufahrt zu Fl.Nr. 1095 erfolgt von der Bürgstädter Straße über Fl.Nr. 1100
- Im Falle einer Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1094 ist ein gemeinsames Zufahrtsgrundstück herauszumessen oder alternativ eine rechtliche Sicherung für eines der beiden Baurechtsgrundstücke durch Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.
- Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.
- Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitflächigen 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 (TRENIGV) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENIG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist ein wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- Planzeichen
bestehende Grundstücksgrenzen
Gemarkungsgrenze
beabsichtigte Grundstücksteilung zwischen Fl.Nrn. 1094 und 1097 bzw. zwischen Fl.Nrn. 1098/5 und 1097
Flurstücksnummern
bestehende Gebäude

D) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmal D-6-6221-0052 "Kastell der römischen Kaiserzeit"
- Bodendenkmal D-6-6221-0089 "Römischer Kastellvicus"
- Bodendenkmal D-6-6221-0093 "Vermutlicher Verlauf von Wall und Graben des römischen Limes".
- Die Bodendenkmäler sind Teil des UNESCO-Welterbes "Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes".

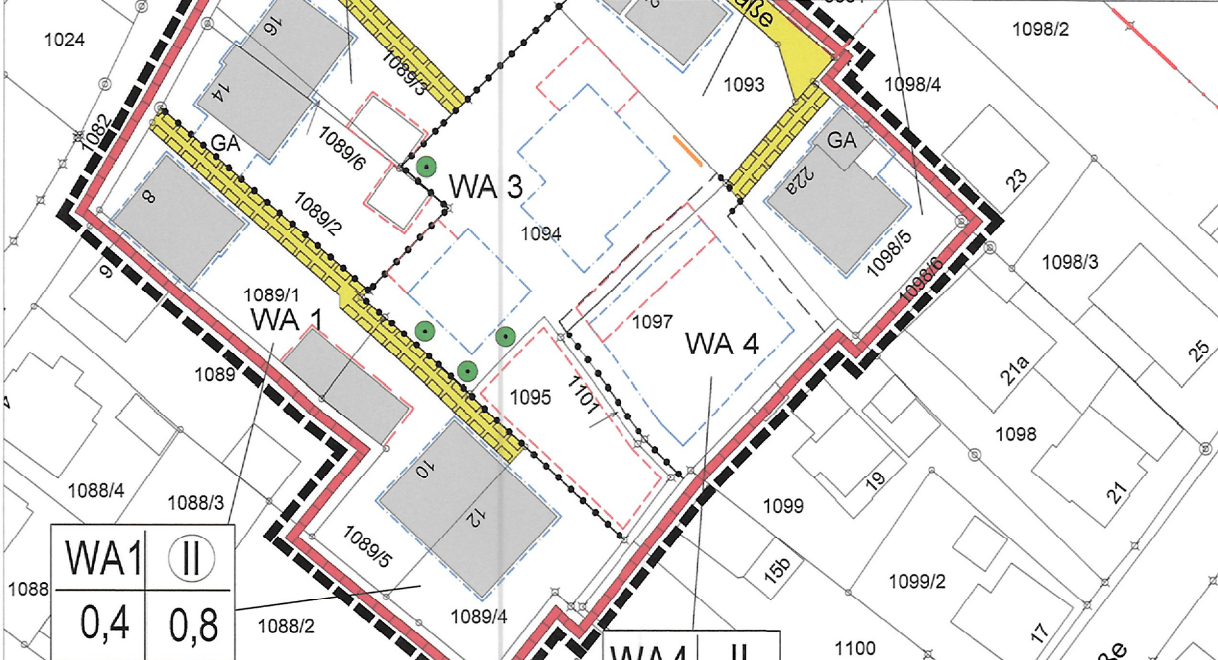
Risikogebiete nach §78b WHG:

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Detaillanschnitt beabsichtigte Grundstücksteilung im WA 4



STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Gartenstraße / Jahnstraße"

5. Änderung im Bereich der Fl.Nrn. 1082/2, 1089/1, 1089/2, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1089/6, 1091, 1093, 1094, 1095, 1097, 1098/5 und 1101, Gemarkung Miltenberg

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg
Planstand: 15.01.2024 / A.G.

M 1 : 1.000

A	4.3.24	Änderungen gem. Stellungnahmen Auslegung §4a Abs. 3 BauGB	A.G.
Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat am 27.07.20 und am 04.12.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „zwischen Gartenstraße und Jahnstraße“ für den Bereich hinter dem Anwesen Gartenstr. 20 zur Neuordnung der Grundstückserschließung und Bebauung beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.01.2024 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 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 15.01.2024 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2024 bis einschließlich 26.02.2024 auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht und zusätzlich im Stadtbauamt Miltenberg öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichungsunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Bayern zur Verfügung gestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2024 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 04.03.24 wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.24 bis einschließlich 17.06.24 auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht und zusätzlich im Stadtbauamt Miltenberg öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichungsunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach §3 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Bayern zur Verfügung gestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.24 gemäß §4a Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 04.03.24 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 08.07.24 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Änderungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, 31. JULI 2024

Kahlert, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 31. JULI 2024

Kahlert, 1. Bürgermeister

Der Änderungsplan mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 02. AUG. 2024 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 02. AUG. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 2. AUG. 2024 in Kraft getreten.

Miltenberg, 02. AUG. 2024

Kahlert, 1. Bürgermeister