



- Festsetzungen**  
 Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.  
 --- Grenze des Geltungsbereiches  
 ||||| Grenze Naturpark Bayerischer Odenwald
- Art der baulichen Nutzung**  
 MD Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Maximale Grundfläche für Wohngebäude und Garagen innerhalb der Baugrenzen: insgesamt 180 m²  
 Für die Grundstücke Nr. 1 - 4 beträgt die max. Gebäudetiefe 11 m, es dürfen kleine Vorbauten wie z.B. Erker über diese 11 m hinausragen.  
 Für das Grundstück östlich des Schippacher Weges (Nr. 5) gilt:  
 Maximale Grundfläche für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude innerhalb der Baugrenze: 280 m².
- Zahl der Vollgeschosse**  
 E + D Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, Dachneigung mindestens 40°, Kniestock bis 50 cm, Traufhöhe bis 7 m talwärts über natürlichem Gelände.  
 ←→ Firstrichtung der Gebäude wie im Plan angegeben, ansonsten frei bestimmbar.
- Dachgauben**  
 allgemein zulässig; Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufenlänge, wobei die maximale Länge je Gaube höchstens 2 m betragen darf.
- Bauweise, Baugrenzen**  
 o offene Bauweise  
 - - - bestehende Grundstücksgrenze  
 - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung  
 - - - Baugrenze  
 106 Flurstücknummern  
 ▨ vorhandene Gebäude  
 ▩ abzubrechende Gebäude  
 ① Ordnungsnummern der geplanten Grundstücke  
 ② private Grünfläche
- Verkehrsflächen**  
 ■ öffentliche Straßenfläche
- Festsetzungen Grünordnungsplan**  
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.  
 Auf Privatflächen wird Eingrünung mit ortstypischem Feldgehölz und Obstbäumen festgesetzt.  
 Beispiele für standortgerechte Bäume:  
 Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Birke, Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Obstbäume  
 Beispiele für standortgerechte Sträucher:  
 Hartriegel, Schlehdorn, Hasel, Heckenrose, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Alpenjohannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Liguster ungeschnitten, Schneeball  
 neu zu pflanzende Bäume und Sträucher  
 vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher
- Ausgleichsflächen**  
 Für die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.: 19, 107, 107/1, 108 Gem. Wenschdorf Streuobstflächen als private Ausgleichsflächen vorgesehen.  
 Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch durch den Eintrag "Naturschutz" zugunsten der Stadt Miltenberg dinglich zu sichern und z.B. mittels Lageplan entsprechend zu dokumentieren. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 600 m².  
 Eine Bebauung ist erst nach Vornahme dieser dinglichen Sicherung möglich.
- Kaution**  
 Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist für die Bepflanzung eine Kaution bei der Stadt Miltenberg zu hinterlegen, deren Höhe von der Stadt festgelegt wird.
- Einfriedigung**  
 Die Einfriedigungshöhe entlang der Straße darf 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Holzzäune (senkrechte Stäbe) ohne Sockel sind zu bevorzugen.
- Sonstige Festsetzungen**  
 Nebenanlagen Außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.  
 Garagen und Stellplätze Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude oder Garagen in den Hang integriert. Firstrichtung frei bestimmbar.  
 Gestaltung Dachdeckung in Rottönen, Sockel mit Sandstein oder rotbraunem Anstrich, Fassade in Holz, fränkischem Fachwerk oder hell verputzt.  
 Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften der Art. 6, Art. 7 Abs. 2 bis 5 BayBO  
 Für das Grundstück östlich des Schippacher Weges (Nr. 5) gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.  
 Masten Eine Errichtung von Masten zur Sicherstellung der Telekommunikation im Plangebiet ist nicht zulässig. Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
- Hinweise**  
 Schalltechnischer Orientierungswert: Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1; Dorfgebiet - MD - tags 60 dB (A)  
 nachts 50 dB (A) bzw. 45 dB(A)  
 ( bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen ).
- Regenwassernutzung**  
 Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen.
- Bodendenkmäler**  
 Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nach dem bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

Anlage zur Satzung der Stadt Miltenberg über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Schippacher Weg".  
 Ausgefertigt am 11.01.2001

**VERFAHREN**  
 Biele, 1. Bürgermeister  
 Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2000 bis einschließlich 22.09.2000 und nochmals gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.09.2000 bis einschließlich 13.10.2000 öffentlich ausgelegt.

Miltenberg, 11.01.2001  
 Biele, 1. Bürgermeister

Miltenberg, 11.01.2001  
 Biele, 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
 Eine Anzeile bzw. Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab 16. JAN. 2001 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 16. JAN. 2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 16. JAN. 2001 rechtsverbindlich geworden.

Miltenberg, 16. JAN. 2001  
 Biele, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN AM SCHIPPACHER WEG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT MILTENBERG  
 STADTTEIL WENSCHDORF  
 LANDKREIS MILTENBERG

## AUFSTELLUNG

M 1 : 1000  
 METER 0 10 20 30 40

BEARBEITET: 10.01.2000 B.E. ERGÄNZT:  
 ERGÄNZT:  
 INGENIEURBÜRO BERND EILBACHER GEZEICHNET: 03.02.2000 P.B. GEÄNDERT: 03.07.2000 P.B.  
 BISCHEFFSTRASSE 62 GEÄNDERT: Fassung vom  
 62887 MILTENBERG GEÄNDERT: 11.01.2001  
 TEL. 09371/7066-67 GEÄNDERT:  
 FAX 09371/7068 GEÄNDERT: