

## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

## Hinweise

### Schalltechnische Orientierungswerte

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 Freizeitalarm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.

### Bodenmerkmal

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2. Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierresten unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

### Private Zufahrt

Die festgesetzte private Zufahrt ist im Zuge der Grundstücksaufteilung als eigenes Grundstück herauszumessen oder es sind alternativ Geh- und Fahrrechte bzw. Leitungsrechte (Strom, Wasser, Kanal) eintragen zu lassen.

### Bayerwerk

Im Planungsbereich verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsleitungen der Bayerwerk AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beidseitig der Leitungen. Bei Bauarbeiten kann es zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Kabelleitungen kommen. Den Bauherren wird empfohlen, sich vor Baubeginn mit der Bayerwerk AG Markthelfende in Verbindung zu setzen. Auf das Merkblatt des Unternehmens zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

### Flugplatz

Das Flugfeld befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugmissionen zu rechnen ist; die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Auf die Vorlagepflicht gem. § 17 LuftVG aufgrund der Lage im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau wird hingewiesen. Eine Beteiligung des Luftfahrtministeriums (Regierung von Mittelfranken) und der Deutschen Flugsicherung (DFS GmbH) bei Bauvorhaben ist erforderlich.

### Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreiV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

### Wasserversorgung

Die Baurechte befinden sich außerhalb des Trinkwasserversorgungsbereiches, daher ist zur Versorgung mit Trinkwasser für jedes Baurecht oder zentral eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- F Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr gem § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§§ 17 + 19 BauNVO)  
0,30, 0,35 bzw. 0,50 (sh. Nutzungsschablonen)

Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)  
E + 1 + D Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss als Höchstgrenze  
E + D Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss als Höchstgrenze

Wandhöhe (§18 BauNVO)  
max. 6,5 m, 7,5 m oder 8,50 m über natürlichem Gelände (sh. Nutzungsschablonen)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
o offene Bauweise

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. Abs. 2 BayBO

Abstandsregelung  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermessung vorgenommen wird.

Dachausbildung  
Wohngebäude Satteldach mit Dachneigung 35° - 50°, Kniestock Wohngebäude bis 1,50 m  
Garage, Pult- oder Satteldach 35° - 50°  
Feuerwehrhaus, Pult- oder Satteldach 35° - 50°  
Hallen Pult- oder Satteldach 15° - 50°  
Dacheindeckung Wohnhäuser und Garagen mit Tonziegeln in Rot-, Grautönen  
Dacheindeckung Hallen und Feuerwehrhaus Trapezblech oder Tonziegel in Rot-, und Grautönen

Firstichtung frei bestimmbar

Dachgauben  
Dachgauben sind allgemein zulässig, Gaubenlänge höchstens 1/3 der Traufenlänge.

Garagen / Stellplätze  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig.

Fassadengestaltung  
Wohnhaus / Garagen / Hallen / Feuerwehrhaus: überwiegend hell verputzt oder Holzverkleidung (1.10. - 28.02.)

Einzaunung und Einfriedung  
Einzaunungen und Einfriedungen sind ohne Sockelmauern zu errichten und die Zaununterkante soll 20 cm über dem Boden errichtet werden.

## Planzeichen als Festsetzungen

- █ Grenze Geltungsbereich
- Baugrenzen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- - - geplante neue Grundstücksgrenze
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Private Zufahrtsstraße, Mindestbreite 4 m, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB) zugunsten der Fl.Nr. 34, Fl.Nr. 162 und 163 Gem. Mainbullau (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal) sh. auch unter „Hinweise“.

## Planzeichen als Hinweise

- ☒ Abbruch bestehender Gebäude

## Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- WSG Grenze Trinkwasserschutzgebiet

## Festsetzungen Grünordnungsplan und naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, siehe Begründung)

## Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß u.g. Pflanzmaßnahmen und Planeintrag

- standortheimische Strauchpflanzungen und Bäume
- Hochstamm Obstbäume
- Private Grünflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Das Regenwasser ist in den Grünstreifen, Freiflächen zu versickern. Das Regenwasser der Dachflächen der Halle (Fl.Nr. 163) ist in einem Teich auf dem Grundstück einzuleiten und zu versickern.

Artenschutz: Baubeginn, insbesondere Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (1.10. - 28.02.)

Im Bebauungsplan werden folgende Eingrünungen zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt:  
Östlich 2,0 und 5,0 m, nördlich 4,00 m und westlich 5,0 m breite Eingrünung. Innerhalb dieser Fläche sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als heimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche und Vogelkirsche. Großkronige Bäume bis 25 m Höhe (Stammumfang 16 cm - 18 cm) sind in einem Abstand von 18 m und mittelkronige Bäume bis 15 m Höhe (Stammumfang 12 cm - 14 cm) in einem Abstand von 10 m innerhalb dieser Flächen zu pflanzen. Als heimischen Sträucher sind insbesondere zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundrose, Kornelkirsche, Liguster Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Ohrchenweide, Purpurweide. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Abstand von 1,50 m einhalten, während Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2,0 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 - 7 Stück zu pflanzen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Bebauungsplan und außerhalb folgende Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

### Ausgleich für Fl.Nr. 162 und 34

Im Geltungsbereich nordwestliche Grünflächen Fl.Nr 162 (1.164 m²) auf dem Baugrundstück selbst.

### Maßnahmen:

Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Ansaen einer artenreichen Grünlandmischung, ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Düngem- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m, Anbringung eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wulhinauskorb zum Schutz der Wurzeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

### Ausgleich für Fl.Nr. 163

Außerhalb des Geltungsbereichs im nordöstlichen Teil der Fl.Nr. 163 (1.431 m²) - sh. Darstellung im Plan und in der Begründung. Die Fläche wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet.

### Maßnahmen:

Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Düngem- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m, Anbringung eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wulhinauskorb zum Schutz der Wurzeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

Die externen Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

## Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in der Sitzung vom 30.10.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Mainbullau-Schafätsäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Informationstermin in Mainbullau am 06.03.2013 und durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 22.08.2014 in der Zeit vom 12.09.2014 bis einschließlich 13.10.2014 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2014.

Der Planentwurf in der Fassung vom 14.04.2015 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, seinerzeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2015 bis einschließlich 01.06.2015 öffentlich ausgelegen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2015 am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf in der Fassung vom 12.08.2015 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, seinerzeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.09.2015 bis einschließlich 16.09.2015 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 20.08.2015 am Verfahren beteiligt.

Miltenberg, 2.0. NOV. 2015  
D e m e i, 1. Bürgermeister

Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.08.2015 mit einer redaktionellen Ergänzung zu Beschreibung der externen Ausgleichsfläche im Planteil gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.10.2015 als Sitzung beschlossen. Eine Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, 2.0. NOV. 2015  
D e m e i, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 2.0. NOV. 2015  
Miltenberg, 2.0. NOV. 2015  
D e m e i, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ab 25.11.15 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 25.11.15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 25.11.15 in Kraft getreten.

Miltenberg, 25. NOV. 2015  
D e m e i, 1. Bürgermeister

# Stadt Miltenberg

## Landkreis Miltenberg

## Bebauungsplan "Mainbullau Schafätsäcker"

mit intergriertem Grünordnungsplan

## Aufstellung

M 1 : 1000

Entwurf:

Main Energie GmbH  
Karlheinz Paulus  
Am hohen Bld 23  
63333 Miltenberg  
Tel. 09374 979701  
Fax. 09374 979709  
k.paulus@main-energie.de

Entwurf: 11.01.2013 K.P.  
Gezeichnet: 22.08.2014 K.P.  
Geändert: 14.04.2015 K.P.  
Geändert: 12.08.2015 K.P. redaktionell ergänzt 18.11.2015