



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (\$ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (\$ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung** (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

WH Wandhöhe (\$ 18 BauNVO)

Bezugshöhe, hier 119,60 mNN

GRZ Grundflächenzahl (\$ 19 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche** (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o offene Bauweise (\$ 22 BauNVO)

D nur Doppelhäuser zulässig (\$ 22 BauNVO)

WA Baugrenze (\$ 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen** (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Einfahrtsbereich

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (\$ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

W Lärmbegrenzte Fassadenseite

6. Dachgestaltung

FD Flachdach

7. Sonstige Planzeichen

— Grenze des Geltungsbereiches (\$ 9 Abs. 7 BauGB)

· · · Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (\$ 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Hinweise

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnr., hier 5909

Höhen aus Vermessung

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

(\$ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(\$ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (\$ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (\$ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (\$ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

WH Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 7,50 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Traditionelle Apfelsorten

Roter Eisapfel
Goldparmäne

Sträucher:

Pflanzart: Ballenware, Größe / je Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Ribes ovacrispa	Stachelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		

Kletter- und Rankpflanzen:

Gemeine Weinrebe	(Clematis vitalba)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

Insektenfreundliche Pflanzen:

Januar	Winterling, Krokus
Februar	Haselnuss, Frühlingsknotenblume
März	Weide, Schneeglöckchen, Christrose
April	Hufatrich, Kuhnschelle, Lungenkraut, Schlüsselblume, Gänsekresse, Fingerkraut, Veilchen, Stiefmütterchen, Sternmiere, Lerchenspargel, Taubnessel, Sommerkübchen, Schneehäide, Schneeforsythie, Silber-Ahorn, Korpel-kirsche, Stachelbeere, Johannesbeere, Jostabeere, Buchsbauern, Schlehe, Vogelkirsche
Mai	Bergahorn, Eberesche, Mehlebe, Elsbeere, Weißdorn, Hartriegel, Raps, Inkarnatklee, Wicken, Örliecht, Weißer Diptam, Lauch, Salbei, Kornblume, Flockenblume, Ochsenzunge, Himbeer, Rosmarin, Robinie, Pavie, Ölweide, Faulbaum, Brombeere
Juni	Walnuss, Holunder, Linde, Kastanien, Senf, Kümmel, Weiderich, Gurke, Weidenrosen, Wicke, Katzenminze, Borretsch, Phacelia, Thymian, Hainblume, Fenchel, Distel, Bergklee, Bärenklau, Weinheimer, Blasenstrauß, Schneebärbe
Juli	Roskastranie, Sauerbaum, Lütschen, Gamander, Silberlinde, Besenheide, Disteln, Wegwarte, Sommeraster, Luzerne, Mädchenauge, Dost, Majoran, Ziest, Sommerflieder, Koriander, Karde
August	Barblumen, Besenheide, Dahlien, Phlox, Echinacea (Sonnenhut), Schmuckkörbchen, Eudia (Blütenbaum), Wasserdistel, Weißer Senf
September	Stockrose, Staudenlupine, Herbstaster
Oktober	Weißer Steinke, Saatuzerne, Wiesenbärenklau

Quelle: Bienen, Hummeln, Wespen im Garten und in der Landschaft, Helmut und Margrit Hintermeier, Obst- und Gartenbauverlag München

7.1.3 Kies- und Schotteroberflächen

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdrückenden und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7.2 Dachbegrünung

Dächer von Garagen und Carports und flache Gebäudedächer sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substratfuß soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 15 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

7.3 Regelungen zum Niederschlagswasser

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

7.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

7.3.2 Dachflächen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und z.B. für die Brauchwassernutzung oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 5,0 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.
Die Einleitung des Überlaufs aus den Zisternen in den Mischwasserkanal ist zulässig.

7.4 Artenschutz

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

7.4.1 Gehölzrück schnitte und -beseitigungen

Gehölzrück schnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrut- und -niszzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodennden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nest-bau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

7.4.2 Abbruch oder Umbau von Gebäuden

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europäisch 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 Schwalben nester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(\$ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachneigung (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 BayD SchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fort-setzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belas-tet sind

(\$ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminiert er Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsor-

gung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.
Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

3. Bodenschutz

Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminiert, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

4. Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

5. Stellplatzregelung

Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten.

6. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“.

7. Sonstiges

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nordwestlicher Ortsrand Nr. 5.36 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord