



- Maßnahme IV:**  
Es sind Vogelkästen, in denen mind. 20 Brutpaare Platz finden, an oder in die neu erbauten Gebäude zu integrieren. Die Anzahl der 20 Brutplätze gelten als Mindestanzahl.
- 5.5.3 Umsetzung der Maßnahmen  
Die Maßnahmen I und II sind umgehend durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahme III ist während der Baumaßnahmen möglichst in die Gebäude zu integrieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Ob die Niststätten am Neubau angenommen wurden, ist durch eine fachkundige Person in einem dreijährigen Monitoring zu dokumentieren.
- 5.5.4 Maßnahmen zur Überwachung  
Die Durchführung der Maßnahmen sind mit einem baubegleitenden Monitoring zu überwachen.
- 5.5.5 Bäume und Gebäude sind vor Abriss und Umbau von fachkundigem Personal auf gesetzlich geschützte Vorkommen und Lebensstätten von Gebäudetrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen sowie Abriss- oder Fälldatum mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.
- 5.5.6 Naturschutzfachlicher Beitrag  
Der naturschutzfachliche Beitrag vom Büro MaierLandplan mit Datum vom 31.03.2023 ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.
6. **Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Auf der Parzelle Fl. Nr. 1491/4 wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstückes Fl. Nr. 1491/5 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.  
Auf der Parzelle Fl. Nr. 1491/8 wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstückes Fl. Nr. 1491/7 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
7. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 7.1 Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 70% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 7.2 Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
- Vor Bezug von Gebäuden im Baufeld BF 1 (entspricht WA 3) sind die Gebäude in den Baufeldern BF 2 und 4 (entspricht MI 1) als geschlossene Bauung (Lärmschutzbauung) jeweils über die gesamte Länge des jeweiligen Baufeldes mit einer Mindesthöhe von 156,0 m NHN zu errichten.

- 5.2 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrVVG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsweg bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BbodSchV, Leitfadens zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmassnahmen.
- 5.3 Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).
6. **Artenschutz**  
Gehölzbestellungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar möglich.
- Für Maßnahme I:**  
Flachkästen als Ersatz für Spalten  
3 Stück „Fledermausflachkasten FF“ oder vergleichbar  
2 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus 1MF“ oder vergleichbar
- Für Maßnahme II:**  
Vogelkästen  
5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 (1-fach)“ oder vergleichbar  
3 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus MF1“ oder vergleichbar  
3 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach)“ oder vergleichbar
- Für Maßnahme III:**  
Vogelkästen  
5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach)“ oder vergleichbar  
sowie 5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (1-fach)“ oder vergleichbar  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Für Maßnahme IV:**  
Vogelkästen  
4 Stück „Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16“ oder vergleichbar  
5 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus MF1“ oder vergleichbar  
2 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach)“ oder vergleichbar
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.
7. **Sonstiges**  
Die Festsetzungen und Hinweise der Änderung des Bebauungsplans „Setzgassee/ Unterer Steigeweg“ ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Setzgassee/ Unterer Steigeweg“ sowie der Änderung bezüglich des Dachausbaus und der Dachgauben.
8. **Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.
- vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Gebäude  
abzubrechende Gebäude  
Höhen Bestand  
Kanaldeckel mit Angabe der Kanaldeckelhöhe  
Lage der Hydranten

9. **Sonstige Planzeichen**  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga/Na** Garagen/Nebenanlagen  
▼ Tiefgaragen- und -abfahrtsbereich
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)
1. **Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 1.1 **Dachgestaltung**  
WA 1 Satteldach mit Dachneigung 35° - 52°  
WA 2, MI 3 Satteldach mit Dachneigung 20 - 35°  
WA 3, MI 1, MI 2 Nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 10°  
Garagen Flachdach oder flach geneigtes Dach bis max. 7° oder Dachneigung wie Hauptgebäude
- 1.2 **Dachaufbauten**  
WA 1 nur eine Gaubenform je Einzelhaus, Gauben max. 1 Drittel der Traufbreite, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel max. 1 Drittel der Fassadenbreite, Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel insgesamt max. die Hälfte der Fassadenbreite, Abstand Dach zum First des Hauptgebäudes mind. 0,6 m, Abstand von den Ortsgängen mind. 1,50 m.  
WA 2 und MI 3 Keine Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel max. 1 Drittel der Fassadenbreite, Abstand Dach zum First des Hauptgebäudes mind. 0,6 m, Abstand von den Ortsgängen mind. 1,50 m.
- 1.3 **Einfriedigungen**  
Zur Straße 1,20 m, zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen 2,0 m.
- 1.4 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
- C. Hinweise**  
1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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 Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
2.1 Im Geltungsbereich sind gemäß Gutachten vom 25.08.2021 Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen dokumentiert, die teilweise mit Fremdbestandteilen versetzt sind. Insofern sind bei zukünftigen Baumaßnahmen Aushubmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten, um Wiederverwendung, Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmassen zu prüfen.  
2.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 2.3 Die Ergebnisse der Analytik ergaben eine Einstufung des untersuchten Bodens in die Einbauklasse Z1.1 bis Z2 gemäß der LAGA-Liste für Böden. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.  
2.4 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänge vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
3. **Versickerung des Niederschlagswassers**  
3.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Nur wenn nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Ableitungssystem über einen Notüberlauf an den Mischwassersammler angeschlossen werden.  
3.2 Die Größe des Sickerschachtes oder der Versickerungsrigole ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachfläche und der jeweiligen, individuell festzustellenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Der Nachweis einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauangelegenheit zu führen.  
3.3 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist zu vermeiden. Ggf. ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreifen, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.  
3.4 Der Anschluss des Notüberlaufes an den Mischwasserkanal ist mit dem Bauantrag zu beantragen.
- 3.5 Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
4. **Starkregen**  
4.1 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
4.2 Gebäude sind mit mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
5. **Erdaushub und Straßenunterbau**  
5.1 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

**Rechtsgrundlagen**  
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), zuletzt geändert durch die Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **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)  
WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 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).

1.2 **Mischgebiete**  
(§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
MI In den Mischgebieten sind von den Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Anlagen für Verwaltungen und kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:  
WA 1 und 2 sowie MI 3 0,4  
MI 1 und 2 sowie WA 3 0,6

Im MI 1 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche um 50% bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 **Wandhöhen**  
WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
WA 1 7,00 m  
WA 2 9,00 m  
WA 3 10,50 m/13,50 m gemäß Festsetzung im Plan  
MI 1 10,50 m/13,50 m gemäß Festsetzung im Plan  
MI 2 9,00 m  
MI 3 9,00 m  
Im WA 1 und 2 sowie MI 3 ist die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.  
Im MI 1 und 2 sowie WA 3 ist die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder die Brüstungsoberkante bei Dachterrassen.

**Bezugspunkte**  
WA 1, WA 2 und MI 3 Oberkante Straße, gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes  
WA 3, MI 1 Bezugspunkt Mitte des Innenhofes mit 145,86 mNHN  
Oberkante bestehende Gelände

3. **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**Baulinie** (§ 23 BauNVO)  
Zwingende Grenzbebauung

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)  
Im Vorgartenbereich sind außerhalb der Baugrenzen Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder zulässig.  
Im rückwärtigen Bereich sind im WA 1 und 2 sowie MI 3 verfahrensfreie Vorhaben wie Gartenhöfen bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig und im WA 3 und im MI 1 unzulässig.

o Offene Bauweise  
WA 1 und 2 sowie MI 3 offene Bauweise

a Abweichende Bauweise  
MI 1 und 2 sowie WA 3 abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 75,0 m zulässig.

4. **Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Trafostation

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

5.1 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)  
Im WA 1 und 2 sowie im MI 3 ist je Grundstück ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im WA 3 sowie MI 1 und 2 ist je angefangen 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

**Tabelle 1 - Baumauswahlliste**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität z
Feldahorn	Acer campestre <sup>1)</sup> i.S.	H 3xv mb 16-18
Spietzahorn	Acer platanoides <sup>1)</sup> i.S.	H 3xv mb 16-18
Hainbuche	Corylus colurna <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Baumhasel	Fraxinus ornus <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Blumen-Esche	Ginkgo biloba <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Ginkgo	Malus sylvestris <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Holzahorn	Prunus avium <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Vogelkirsche	Prunus cerasifera <sup>1)</sup> i.S.	H 3xv mb 16-18
Stadthorn	Sorbus aucuparia <sup>1)</sup> i.S.	H 3xv mb 16-18
Eberesche	Ulmus lobei <sup>1)</sup>	H 3xv mb 16-18
Lobel-Ulm		H 2xv ob 12-14
Obstbaum		

\* standortheimische Arten, <sup>1)</sup> Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

5.2 **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
5.2.1 Dächern Ausnahmegestaltung  
Mit Ausnahme von Dachterrassen sind 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 15 cm betragen.  
5.2.2 Tiefgaragen  
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,40 m starken Vegetationstragschicht zu überdecken und zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Wege und Terrassen.

5.3 **Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % zulässig.

5.4 **Regelungen zum Niederschlagswasser**  
5.4.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auch dort zu versickern. Nur wenn nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Ableitungssystem über einen Notüberlauf an den Mischwassersammler angeschlossen werden. Um die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers zu reduzieren, wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.  
5.4.2 Dachmaterialien  
Dachmaterialien, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

5.5 **Artenschutz beim Freimachen des Baugeländes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)  
5.5.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF- / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna (Ausgleichsmaßnahmen)  
**Maßnahme I:**  
Es sind fünf Fledermauskästen (Spaltenkästen) als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) aufzuhängen.  
**Maßnahme II:**  
Es sind Vogelkästen, in denen mind. 20 Brutpaare Platz finden, im direkten Umgriff des Planungsgebietes als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) aufzuhängen. Alle Standorte der Vogelkästen sind je mit einer Klangtrappe zum Anlocken der Tiere auszustatten. Die Klangtrappe ist ausreichend laut einzustellen, sodass die Tiere auch trotz vorhandener Bäume die Ersatzneststätten finden können. Die Standorte aller Ersatzneststätten (Geräte, Neubau, Umgriff) sind durch den Fachplaner in einer Karte zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg vorzulegen.  
**Maßnahme III:**  
Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen am Baugebiet während der Bauarbeiten, insbesondere zum Schutz der Mauersegler (CEF-Maßnahme)  
Während der Baumaßnahmen sind Mauerseglerkästen für 20 Brutpaare am Baugebiet als Zwischenlösung aufzuhängen. Nach den Baumaßnahmen und dem Abbau des Gerüsts sind die Kästen wieder zu entfernen.

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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 Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
2.1 Im Geltungsbereich sind gemäß Gutachten vom 25.08.2021 Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen dokumentiert, die teilweise mit Fremdbestandteilen versetzt sind. Insofern sind bei zukünftigen Baumaßnahmen Aushubmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten, um Wiederverwendung, Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmassen zu prüfen.  
2.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.3 Die Ergebnisse der Analytik ergaben eine Einstufung des untersuchten Bodens in die Einbauklasse Z1.1 bis Z2 gemäß der LAGA-Liste für Böden. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.  
2.4 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänge vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. **Versickerung des Niederschlagswassers**  
3.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Nur wenn nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Ableitungssystem über einen Notüberlauf an den Mischwassersammler angeschlossen werden.  
3.2 Die Größe des Sickerschachtes oder der Versickerungsrigole ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachfläche und der jeweiligen, individuell festzustellenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Der Nachweis einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauangelegenheit zu führen.  
3.3 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist zu vermeiden. Ggf. ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreifen, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.  
3.4 Der Anschluss des Notüberlaufes an den Mischwasserkanal ist mit dem Bauantrag zu beantragen.

3.5 Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

4. **Starkregen**  
4.1 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
4.2 Gebäude sind mit mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5. **Erdaushub und Straßenunterbau**  
5.1 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

**Verfahrensvermerke**  
Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Miltenberg vom 23.11.2022 sowie ergänzend vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Änderung des Bebauungsplans „Setzgassee/ Unterer Steigeweg“ i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am 18.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.09.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 27.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.  
Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Setzgassee/ Unterer Steigeweg“ in der Fassung vom 20.03.2024 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadtmiltenberg, 06.03.2024  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

Stadtmiltenberg, 06.03.2024  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 20.03.2024 identisch ist.

Stadtmiltenberg, 06.03.2024  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

**STADT MILTENBERG**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

Änderung des Bebauungsplans  
"Setzgassee/ Unterer Steigeweg"

Datum: 20.03.2024 M 1:500

**PLANER**  
STADT PLANUNG  
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de