



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 Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

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

1.1 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO Es wird ein Sondergebiet „Toilettenanlage“ festgesetzt.

Dem Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet. Danach betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

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

2.1 Grundfläche (GF)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundfläche wird auf 24 m² begrenzt:

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

I Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

■ Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Fußgänger- und Radfahrbereich

ⓑ Bushaltestelle

● Straßenbäume Bestand

B. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

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

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025“.

3. Sonstiges

■ vorhandene Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Überschwemmungsgebiet

Ⓤ festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains (11.07.1994) mit einer Wasserspiegellage für ein 100-jähriges Hochwasserereignis von ca. 128,30 m NHN

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen die Erweiterung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.10.2025 bis einschließlich 03.11.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 26.11.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2026 die Erweiterung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpier“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, __.__.2026

Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom __.__.2026 identisch ist.

Stadt Miltenberg, __.__.2026

Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Miltenberg, __.__.2026

Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

Erweiterung des Bebauungsplans "Verkaufspavillon Mainpier"

Datum: 26.11.2025

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de