



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m talseitig festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des bestehenden Geländes. Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

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

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

3.2 überbaubare Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Artenschutz
Es ist auf jedem Grundstück jeweils ein Fledermauskasten an geeigneten Strukturen anzubringen.

4.2 Regelungen zum Niederschlagswasser Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.

5. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Parzelle Fl. Nrn. 7910/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Fl. Nrn. 7910 und 7910/1 festgesetzt.

6. Sonstiges

6.1 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 2d Nr. 5 BauGB)
Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 500 m².

6.2 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 25° bis 45° festgesetzt. Dachgauben sind zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

3. Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Einfriedungshöhe mit 1,20 m und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit 2,0 m festgesetzt.

Teil C Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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. Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierte Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksfächern nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

2.3 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

2.4 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

2.5 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

3. Sonstiges

Die Änderung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ im Bereich der Parzellen Fl. Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2 ersetzt alle vorhergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Söhlig“ vollständig.

3.2 Nutzungsschablone

WA	o	Allgemeines Wohngebiet	offene Bauweise
GRZ	0,4	Grundflächenzahl	0,4
	WH 6,50 m	Wandhöhe	6,50 m
	DN 25° - 45°	Dachneigung	25° bis 45°

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Teil D 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 Artikel 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), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert zuletzt durch die § 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, GVBl. S. 667 und GVBl. S. 699) sowie 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).

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ ist durch Beschluss des Bauausschusses vom 02.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis einschließlich 10.12.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2026 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Miltenberg, 27.01.2026

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.12.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom 12.01.2025 identisch ist.



Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Miltenberg, 27.01.2026

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 29.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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.



Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Miltenberg, 29.01.2026

STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans "Im Söhlig" für die Grundstücke Fl. Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2

Datum: 15.12.2025

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

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

A. Farbe