

# AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "EINKAUFEN IN DER STADT" ALS 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MAINZER STRASSE

- Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  2. Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I, zuletzt geändert durch § 1 Abs.156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
  4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991:558), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1057).

## A FESTSETZUNGEN (§ 12 BauBG)

### 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

#### ART DER NUTZUNG SONDERGEBIET (SO)

- Zulässig sind:
1. Ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 qm.
  2. Ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.
  3. Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm.
  4. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 350 qm.
  5. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 220 qm.
  6. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm.
  7. Ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 360 qm.
  8. Ein Multisortiment-Fachmarkt (Sonderpostenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 640 qm.
  9. Sonstige Handelsbetriebe, die im Kernsortiment keine Sortimente des Innenstadtbefehrs führen.
- Sortimente des Innenstadtbefehrs sind:
- \*Arzneimittel, medizinische und orthopedische Produkte
  - \*Baby- und Kinderartikel
  - \*Bekleidung
  - \*Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
  - \*Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
  - \*Drogerie und Parfümeriewaren
  - \*Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("Weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film)
  - \*Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
  - \*Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
  - \*Lederwaren
  - \*Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
  - \*Schuhe
  - \*Spielwaren
  - \*Sport- und Campingartikel
  - \*Uhren und Schmuck

Im Randsortiment von Einzelhandelsbetrieben sind die genannten Sortimente zulässig, wenn der Anteil der Verkaufsfläche für die Randsortimente nicht mehr als 10 v.H. der Gesamtverkaufsfläche des einzelnen Betriebes beträgt.

10. Gastronomiebetriebe.
11. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe.
12. Wohnungen und Wohngebäude.
13. Anlagen nach §§ 12, 13, und 14 BauNVO.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### 3. GR<sub>max</sub> MAXIMALE GRUNDFLÄCHE DER EINZELNEN BAUFELDER

Festgesetzt ist die maximal zulässige Grundfläche.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit den nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 4. III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. 3 VOLLGESCHOSSE

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 4 Vollgeschosse

### 5. GRENZEN UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSIGKEIT UND WANDHÖHE

**WANDHÖHE (WH) ALS HÖCHSTMASS IN METER (Z.B. 6 Meter)**

Die Höhe von Gebäuden (WH) ist das Maß von dem Höhenbezugspunkt 128,00 m üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Das zulässige Höchstmaß der Wandhöhe darf durch Treppeneinhausungen, Dachaufbauten für technische Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

Höhenbezugspunkt 128,00 m üNN

### 7. BAUWEISE

abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.1 Abstandsflächen, Grenzbebauung  
Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten die festgesetzten Abstandsflächen. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden; die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten. Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.
- 8.2 Dachform  
Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5°.

### 9. BAUGRENZE

### 10. BAULINIE

### 11. NEBENANLAGEN

- 11.1 Transformationsstation
- 11.2 Energieversorgung  
Das Planungsgebiet wird über eine Heizzentrale mit einem Nahwärmenetz versorgt. Die Vorhabenträgerin bzw. ein von ihr beauftragtes Unternehmen erstellt hierzu eine Heizzentrale.
- 11.3 Standort für Kinderspielflächen.

### 12. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

### 13. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

### 14. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Mit Geh- Fahrt und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Miltenberg, der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), der Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), der Telekom sowie sonstiger Versorgungsträger, dem Abwasserzweckverband Main-Mud, dem Wasser- und Schifffahrtsamt zu belastende Fläche.

### 15. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

### 16. EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

### 17. FREISTELLUNGSVERFAHREN

Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsverfahren für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

### 18. NUTZUNGSSCHABLONE

Baufeld	Bauweise
Art der Nutzung	Maximale Grundfläche in m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse zwingend	Max. zulässige Wandhöhe
Dachform	Dachneigung

### 19. GRÜNRÜNDUNG

Unbebaute Flächen, die nicht der Erschließung und Ver-/Entsorgung dienen, sind dauerhaft zu begrünen. Die Versiegelung ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Drainasphalt oder ähnliches).

Flachdächer können extensiv begrünt oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Der durchwurzelbare Dachaufbau darf dabei 0,1m nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Dachflächen, die für notwendige technische Anlagen benötigt werden.

Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit durchzuführen, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (Durchführung Oktober bis Februar).

Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel (März bis August) durchgeführt werden, ist sicher zu stellen, dass sich im jeweiligen Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

Die Grünanlagen in den Randbereichen der Baumaßnahme sind so zu gestalten, dass sie für Zauneichsen optimale Bedingungen bieten (ausreichende Besonnung, sandiger Boden, Gehölzanteil maximal 50%, Anlage von Sonnenplätzen).

Für die beide Falterarten (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) ist ein kurzfristiges Einwandern nicht auszuschließen. Sollte der Baubeginn erst für den Sommer 2019 oder später vorgesehen sein, ist ein erneutes Absuchen der Pflanzen notwendig. Sofern Entwicklungsstadien einer der beiden Arten nachgewiesen werden, ist eine Verpflanzung der Futterpflanzen (Großer Feuerfalter) oder eine Umsiedlung der Raupen (Nachtkerzenschwärmer) vorzusehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird folgende Ausgleichsfläche festgesetzt und dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet:



Für den auf dem Grundstück Fl.Nr. 4190/43 Gem. Miltenberg vorgefundenen Sandmagerrasen mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (gesetzlich geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG) wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 4190/41 Gem. Miltenberg auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> Sandmagerrasen etabliert. Folgende Maßnahmen sind erforderlich: Vorbereiten der Fläche durch Aufbringen von gewaschenem Sand bei Gewährleistung einer ausreichenden Drainage (Vermeidung von Staunässe), Aufbringen von Schotter-Sandgemisch aus den Bereichen der bestehenden Sandrasenfläche, ggf. Ausbringen von Samen aus den bestehenden Sandrasenfläche (Juni-Juli, falls zeitlich realisierbar).

### 20. IMMISSIONSSCHUTZ

Es sind die folgenden gem. DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen: R<sub>w,res</sub> 40 dB  
Büro- und Ähnliches: R<sub>w,res</sub> 35 dB

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern diese Räume nicht über Fenster an schallabgewandten Gebäudefassaden belüftet werden können.

Gewerbegeräusche:  
- Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes (1) ist einzuhalten.

Das Rolltor muss im geschlossenen Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß in Höhe von mindestens R<sub>w</sub> = 18 dB aufweisen.

- Die Fahrwege der Parkplätze sind zu asphaltieren bzw. mit einem ebenen Pflasterbelag mit engen Fugenabständen zu versehen.

- Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes haustechnischer Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

- Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) ist keine Warenanlieferung möglich.

- Während der Nachtzeit herrscht im Wesentlichen Betriebsruhe. Der Betrieb der haustechnischen Anlagen und eine geringe Nutzung des Parkplatzes (Abfahrt Gäste Restaurant) während der Nachtzeit sowie die Nutzung des Hotelparkplatzes bzw. des Parkdecks durch Hotelgäste sind jedoch möglich.

Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle nachgewiesen wird.

## B HINWEISE

1. 12 Bestehende Gebäude mit Hausnummer  
Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches
2. 4190/40 Bestehende Flurnummer
3. Vorhandene Grundstücksgrenze
4. 10 Masszahl in Meter; z.B. 12,5 Meter
5. Vorhandene Leitungstrassen (Kanal, Energie, Telekom)
6. Altlasten
7. Denkmalschutz  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertürmen sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegebenstände und der Fundort unverändert zu belassen. Weiterhin ist die Denkmalstelle des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Gemäß Art. 7 DSchG ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der bekannten Bodendenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
8. Niederschlagswasserbeseitigung  
Für eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in den Main oder durch Versickerung in das Grundwasser, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstige Straßenteile darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen der Stadtstraße St 2310 sowie sonstigen Straßen (einschließlich Rinne, Straßeneinläufe, etc) nicht zugeführt werden.
9. Immissionsschutz  
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218043 / 4 vom 12.04.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgläusche ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Überschwemmungsgrenze (HQ 100)  
Bei der Realisierung des Vorhabens ist die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg über das Überschwemmungsgebiet des Mains Nr. 35-645-01 vom 11.07.1994 zu beachten.
2. Löschwasserentnahmestelle  
Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches
3. 60-m-Bereich  
In einem 60-m-Streifen entlang des Mains gilt für jegliche Anlage die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.
4. Fahrradweg mit Böschung  
geplanter Fahrradweg vom Parkplatz "Schwerfeger Tor" bis zum Altstadtkastell. Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches. Falls die geplante Böschung nicht erstellt werden kann, so sind stattdessen Stützmauern zulässig.
5. Standort Biotopfläche "Sandmagerrasen" gem. saP zum Bebauungsplan.
6. Bodendenkmälerbereich gem. Landesamt für Denkmalpflege.

## D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in der Sitzung vom 21.02.18 die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mainzer Straße" beschlossen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2018 bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 13.03.2019 hat der Stadtrat den festgelegten Geltungsbereich in zwei Plangebiete aufgeteilt. Der Beschluss zur Aufteilung des Geltungsbereiches wurde am ..... bekannt gemacht.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Um für das weitere Verfahren wichtige Informationen zu sammeln, wurde eine erste Beteiligung wie folgt durchgeführt:  
  
Eine Öffentliche Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. u. 25.10.2018 hat in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.  
  
Die Unterlagen wurden gem. § 4a Abs.4 auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.  
  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. u. 25.10.2018 in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 mit einem Abstimmungstermin am 19.12.2018.  
  
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V.m. §13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen wurden gem. § 4a Abs.4 auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.  
  
5. Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrats / Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.  
  
6. Ausgefertigt Miltenberg, .....  
Helmut Demel, 1. Bürgermeister  
  
7. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab ..... öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.  
  
Helmut Demel, 1. Bürgermeister

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

# AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "EINKAUFEN IN DER STADT" ALS 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MAINZER STRASSE

Aufgestellt:  
13.03.2019

Geändert:

Maßstab 1:500

Planfertiger:

KEHRBAUMARCHITEKTEN  
Leopoldstraße 128  
80802 München  
Fon +49 (0) 89.4523598-10  
Fax +49 (0) 89.4523598-99  
www.kehrbaum.ag

ENTWURF  
i.d.F. vom 27.05.2019