

**Stadt Miltenberg**  
Landkreis Miltenberg



**Bebauungsplan**  
**„Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 29. August 2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**WA**

**Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

Der Weiteren ist eine Grundschule zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 Nr. 1 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 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

##### 2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse bezogen auf Oberkante natürliches Gelände wird auf maximal drei festgesetzt.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Offene Bauweise

■ **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Wege und Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung



Kinderspielplatz

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

##### 5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Innerhalb der Umgrenzungsflächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzenvorschlagslisten 1 und 2 zu ersetzen. Wege durch den Grünstreifen sind nur quer zum begleitenden Gehweg und nur zulässig, wenn der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.



Die im Plan festgesetzten Bäume ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzenvorschlagsliste 1 zu ersetzen.

##### 5.2 Anpflanzen von Bäumen



Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### 5.3 Pflanzenvorschlagsliste

###### **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn)                    | Fraxinus ornus (Blumenesche)         |
| Acer plantanoides (Spitzahorn)                | Malus div. spec. (Apfel, Zierapfel)  |
| Acer pseudoplatnus (Bergahorn)                | Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)    |
| Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)      | Prunus div. spec. (Kirsche, Pflaume) |
| Carpinus betulus (Hainbuche)                  | Quercus petraea (Traubeneiche)       |
| Corylus colurna (Baumhasel)                   | Quercus robur (Stieleiche)           |
| Crataegus spec. (Weißdorn)                    | Sorbus aucuparia (Eberesche)         |
| Fraxinus angustifolia (Schmalblättrige Esche) | Tilia cordata (Winterlinde)          |
| Fraxinus excelsior (Esche)                    | Tilia platyphyllos (Sommerlinde)     |

###### **Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Amelanchier ovalis (Felsenbirne) | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)       |
| Carpinus betulus (Hainbuche)     | Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch) |
| Cornus mas (Kornelkirsche)       | Rosa glauca (Hechtrose)                  |
| Cornus sanguinea (Hartriegel)    | Rosa rubiginosa (Weinrose)               |
| Corylus avellana (Hasel)         | Sambucus nigra (Holunder)                |
| Ligustrum vulgare (Liguster)     | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)   |

###### **Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Buddleja davidii (Sommerflieder) | Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere) |
| Berberis julianae (Berberitze)   | Spiraea div. spec. (Spiree)          |
| Deutzia div. spec. (Deutzie)     | Syringa div. spec. (Flieder)         |
| Forsythia div. spec. (Forsythie) | Weigela div. spec. (Weigelia)        |
| Ribes aureum (Goldjohannisbeere) | Viburnum div. spec. (Schneeball)     |

##### 5.4 Begrünung von Dächern

5.4.1 Dächer sind zu 70% mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen. Von dieser Forderung ausgenommen sind Dachterrassen und Balkone.

5.4.2 Unterirdische Garagen und Tiefgaragen sind mit einer mindestens 70 cm Erdüber-

deckung zu versehen und zu begrünen. Von dieser Erdüberdeckung muss die Dicke der oberen Mutterbodenschicht mindestens 0.20 m betragen.

## 5.5 Regelungen zum Niederschlagswasser

5.5.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

5.5.2 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Toilettenspülung oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speichieranlagen muss mindestens 50 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche betragen.

5.5.3 Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

## 5.6 Artenschutz

5.6.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### **Vögel**

V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden 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 Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

V-2: zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

A-1: Schaffung künstlicher Nisthilfen

Aufgrund dessen, dass mit der Überplanung des Grundstückes der unvermeidbare Verlust von natürlichen Höhlenstrukturen einhergeht und potentielle Revierzentren betroffen sind, sind artgruppenspezifische,

künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen.

Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verlorenen natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).

- A-2: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze  
Da der geplante Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand mit dem Verlust von zahlreichen, bestehenden Gehölzstrukturen einhergeht, wird die Anlage von Ersatzanpflanzungen Notwendigkeit beziehen.

Entscheidender Aspekt ist, dass sich die geplante Neuanlage im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden. Als Einwirkungsbereich gelten in diesem Zusammenhang jene Bereiche, die im Aktionsradius der betroffenen Arten (hier Vögel) geplant werden.

### **Fledermäuse**

- V-3: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume  
Die Fällung von potentiellen Habitatbäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe – im Idealfall innerhalb des Monats Oktober – erfolgen.

Maßnahmenalternative:

Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Rodungs-termine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) im Oktober verschlossen werden.

- V-4: Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartierstrukturen  
Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, eventuell notwendig werdenden Zeiträumen, können die potentiellen Quartiere am Tag durch Fledermäuse besetzt sein.

Daher sind alle potentiellen Quartierstrukturen vor Fällung des Baumes mittels eines Endoskops (Ökologische Baubegleitung) auf Besatz hin zu prüfen sowie bei Nichtbesatz zu verschließen (bspw. mittels Bauschaum).

Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die entsprechende Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.

- A-3: Schaffung von Ersatzquartieren  
Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter, hochwertiger Quartierstrukturen wird die Anbringung von acht Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.

Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.

**6. 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)

6.1 Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6.2 Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)**

**1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)**

Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 0° bis 10° festgesetzt.

**C. Hinweise**



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude



abzubrechende Gebäude

**1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 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.

**2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter 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 zu verständigen.

**3. Schutz des Grundwassers**

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

**4. Kampfmittel**

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

**5. Artenschutz**

**5.1 Empfohlene Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen**

Da es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine äußerst bedrohte Artengruppe handelt, deren potentielle Quartiere zunehmend verschwinden, wird die Integration von 8 Fledermauskästen in geplante Neubauten empfohlen.

- 6x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbare Quartiere anderer Hersteller,
- 2x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH (Ersatzweise 3FF) oder vergleichbare Quartiere anderer Hersteller.

**7. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 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 \_\_.\_\_.2023 den Bebauungsplan „Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom \_\_.\_\_.2023 identisch ist.

Stadt Miltenberg, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2022 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, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister