

**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 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) 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.

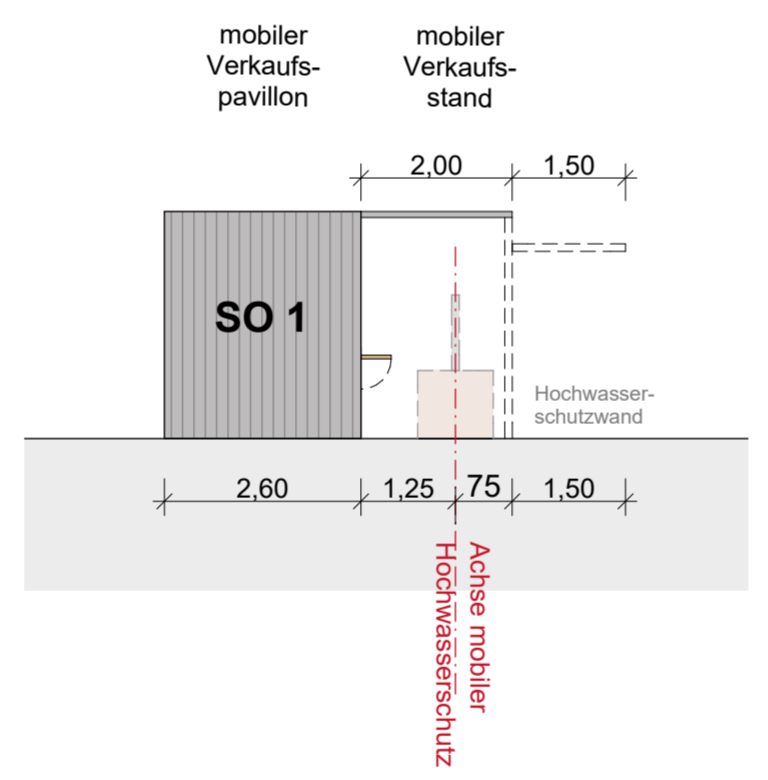
**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Grenze des 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 „Bundeswasserstraße“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ werden nur Nutzungen zugelassen, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind (siehe C 1).
- 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 Grundflächen werden wie folgt begrenzt:

    - SO 1 maximal 35 m<sup>2</sup>
    - SO 2 maximal 35 m<sup>2</sup>
    - SO 3 maximal 75 m<sup>2</sup>
  - 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)
  - I **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Der Verkaufspavillon im SO 1 muss zur Mittelachse der mobilen Hochwasserschutz-einrichtung einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Die vorgestellten mobilen Bauteile dürfen bis zur festgesetzten Baugrenze in die freizuhaltende Fläche hineinragen.



- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Fußgänger- und Radfahrerbereich
  - Öffentliche Parkplätze
  - Straßenbäume Bestand
  - S.** Fußgängersignalanlage
- 5. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Hochwasserschutzmauer
  - Wasserfläche
- 5.1** Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mains. Danach sind bauliche Veränderungen wie z.B. Abgrabungen, Befestigungen, das Aufstellen von Bänken, Papierkörben und sonstigem nur mit Zustimmung der Wasserrechtsbehörden zulässig.

- 5.2** Einzuhaltende Phasen in Anlehnung an den Betriebsplan „Räumungskonzept Mainpier im Hochwasserfall“ der Stadt Miltenberg:
  - 5.2.1 Vorwarnung an den Betreiber ab Phase 1 (entspricht den Pegelständen 345 Steinbach bzw. 340 Faulbach) Der Betreiber hat ab dieser Stufe den Abbau der mobilen Teile vorzubereiten und ist abrufbereit.
  - 5.2.2 Räumung des mobilen Verkaufsstands ab Phase 2 (entspricht den Pegelständen 440 Steinbach, bzw. 440 Faulbach) Der Betreiber hat ab dieser Stufe den mobilen Teil des Verkaufsstands innerhalb von zwei Stunden abzubauen. Die Stadt Miltenberg stellt sicher, dass dies auch im Falle eines Ausfalls des Betreibers sichergestellt ist.
  - 5.3.3 Räumung des mobilen Verkaufspavillons (binnenseitig) ab Phase 3. Bauseitig sind der mobile Verkaufspavillon sowie der Toilettencontainer mit geeignetem Hebewerkzeug aus dem erweiterten Arbeitsbereich des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg zu entfernen.
- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
  - 6.1 **Regelungen zur Nutzung der SO 1-Fläche** Es ist ein Aktivkohlefilter oder eine gleichwertige Abgasreinigung einzubauen, sofern Speisen gegrillt oder frittiert werden.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)
  - 1. Genehmigungsfreistellung** Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für alle gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.
- C. Hinweise**
  - 1. Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:** Im SO 1 wird ein mobiler Verkaufspavillon zugelassen. Im SO 2 wird ein mobiler Toilettencontainer zugelassen. Im SO 3 werden ein dem Verkaufspavillon zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen.
  - 2. Immissionsschutz** 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. Der Betrieb des Gastronomiecontainers ist nur innerhalb der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
  - 3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege** Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf 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.
  - 4. Informationen zu Pegelständen:** Die Stadt Miltenberg sowie der Betreiber haben sich eigenständig auf den Seiten des Hochwassernachrichtendienstes über die aktuellen Pegeldaten und Prognosen zu informieren. ([www.hnd.bayern.de](http://www.hnd.bayern.de) <<http://www.hnd.bayern.de>>) (mobile APP: „Meine Pegel“)
  - 5. Plangrundlage** Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.
  - 6. Sonstiges**
    - vorhandene Gebäude
    - vorhandene Flurstücksgrenze
- D. 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 23.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Verkaufspavillon Mainpier“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022. 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 01.02.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023 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 „Verkaufspavillon Mainpier“ 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 \_\_.\_\_.2023 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

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

Bebauungsplans "Verkaufspavillon Mainpier"  
 ENTWURF

Datum: 01.02.2023 M 1:500

**STADTPLANUNG**  
**ENERGIEBERATUNG**

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de