

**Stadt Miltenberg**



## **Änderung des Bebauungsplans**

**„Im Söhlig für die Grundstücke Fl. Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 29. September 2025



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

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Verfahren**

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen**

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungspläne

### **4. Gutachten und sonstige Belange**

4.1 Immissionsschutz

4.2 Artenschutz

### **5. Verkehrliche Erschließung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

6.2 Trink- und Löschwasser

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.5 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

7.6 Dächer

7.7 Dachaufbauten

7.8 Abstandsflächen

7.9 Einfriedungen

7.10 Sonstiges

### **8. Anlagen**

8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

## 1. Anlass

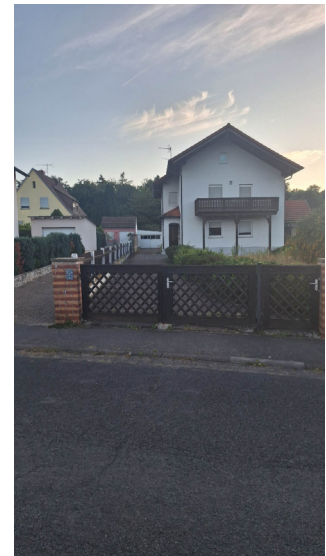
Die Urfassung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ stammt von 1974. Seitdem wurde der Bebauungsplan auf mehreren Grundstücken geändert, da sich nicht nur die Art zu bauen, sondern auch die rechtlichen Voraussetzungen (BauGB, BauNVO und BayBO) mehrfach geändert haben.

Die Parzelle Fl. Nr. 7910 wurde zum damaligen Zeitpunkt von einer 20 kV-Freileitung überspannt, zu der beiderseits eine Schutzzone von 6,0 m von Bebauung freizuhalten war. Darüber hinaus stand auf dem Grundstück ein Schaltheis / eine -station. Aus diesen Grund war das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.

Zwischenzeitlich wurde die Freileitung ersatzlos abgebaut und durch ein gleichwertiges Erdkabel ersetzt. Das Schaltheis / die -station wurden ebenfalls entfernt.

Das Grundstück weist eine Gesamtgröße von 1.181 m<sup>2</sup> auf. Das Wohngebäude steht aufgrund der obig beschriebenen Abhängigkeiten nahezu in der Mitte des Grundstücks.

Um das Grundstück besser nutzen zu können, soll das Haus abgebrochen und statt dessen zwei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Die Erschließung erfolgt durch eine beiden Parteien zugeordnete Privatstraße.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Bauausschuss der Stadt Miltenberg am 02.06:2025 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ beschlossen.

## 2. Verfahren

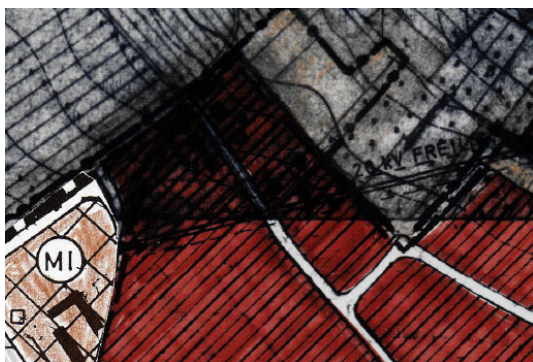
Für das Areal soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.084 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 für ein Allgemeines Wohngebiet würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 434 m<sup>2</sup> ergeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 434 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

### 3. Übergeordnete und sonstige Planungen

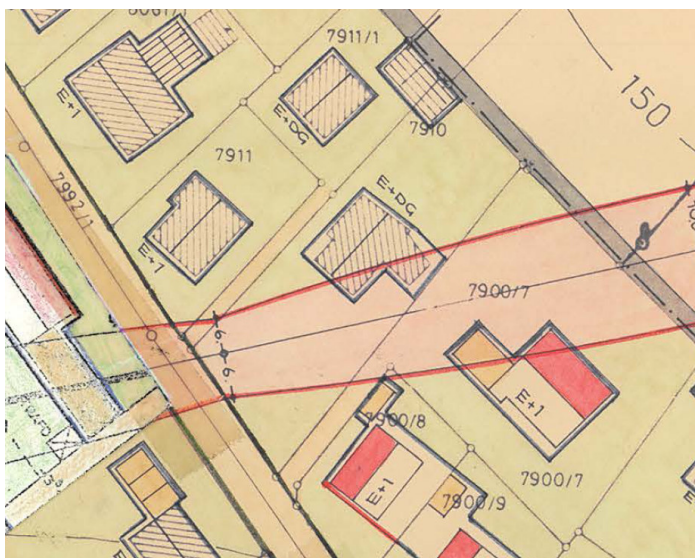
#### 3.1 Flächennutzungsplan von 1988



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
Plan unmaßstäblich,  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Areal wird durchschnitten durch eine zwischenzeitlich abgebaute 20 kV-Freitung. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

#### 3.2 Bebauungspläne



Bebauungsplan „Im Söhlig“,  
Plan unmaßstäblich  
Geobasisdaten © Bayerische  
Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan „Im Söhlig“ wurde am 04.11.1974 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Bis auf eine Änderung, die sich auf den Gesamtplan bezieht, betreffen alle anderen nur einzelne Grundstücke.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet  
Offene Bauweise  
E + DG (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss),  
Traufhöhe bis 3,50 m talseits,  
Grundstücksgröße mindestens 500 m<sup>2</sup>,

Satteldach 48° bis 52°,  
Gaubenlänge höchstens 33% der Trauflänge,  
Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) höchstens 1,10 m,  
Brüstungshöhe mindestens 1,20 m,  
Sparrenanschluss am First unzulässig,  
Gauben auf dem Mauergrund unzulässig,  
Abstand von den Ortgängen mindestens 2,50 m,  
Einfriedungshöhe 1,20 m, Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Hinweis.

Die 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und außerhalb des Geltungsbereiches erdverkabelt.

#### **4. Gutachten und sonstige Belange**

##### **4.1 Immissionsschutz**

Auf das Baugrundstück wirken temporär Lärmimmissionen vom nördlich gelegenen Sandsteinwerk ein. Es handelt sich dabei um Sprengungen, die aber nur an Werktagen und tagsüber durchgeführt werden.

Aus einer schalltechnischen Betrachtung vom Büro Wölfel vom 21.03.2025 geht hervor, dass der Spitzenpegel an der nördlichen Grundstücksgrenze bei ca. 85 dB(A) liegt.

Da es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt und die geplanten Gebäude nicht näher an die Lärmquelle heranrücken, werden durch die Planung keine unzulässigen Wohnverhältnisse geschaffen.

##### **4.2 Artenschutz**

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung wurde mit Datum vom 03.09.2025 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dieser Arbeit geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

###### **4.2.1 *Geländebegehung und weiterführende Untersuchungen***

*Die Begehung des Plangebietes zur Abschätzung möglicher Habitatpotentiale, insbesondere die Kontrolle der Gebäudestrukturen, wurde am 18. August 2025 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle überplanten Gebäudestrukturen auf das Vorhandensein von Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse sowie Vögel untersucht. Potentielle Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sollten ebenfalls dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert werden, kamen im vorliegenden Fall aber nicht zum Tragen bzw. wurden nicht ermittelt.*

###### **4.2.2 *Bewertung Vögel***

*An den Gebäudestrukturen konnten, mit Ausnahme der Terrassenmarkise, keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel ermittelt werden. Entsprechende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Nachweis im Bereich der Markise beschränkte sich auf vereinzelte Kotspuren ohne Neststandort, so dass von einer temporären wie singulären Nutzung als Ansitzwarte auszugehen ist.*

*Zusammenfassend ist aktuell von keiner Nutzung der Gebäudestrukturen als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte auszugehen. Folglich sind erhebliche Beeinträchtigung der Klasse der Vögel, welche durch den geplanten, zeitnahen Abriss bedingt werden, explizit nicht zu erwarten. Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend auszuschließen.*

###### **4.2.3 *Bewertung Fledermäuse***

*Innerhalb sowie an dem Gebäudekomplex wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Artengruppe der Fledermäuse ermittelt. Was verbleibt ist eine Beeinträchtigung potenziell geeigneter Quartierstrukturen (wie bspw. Rollladenkästen), die zum aktuellen Zeitpunkt über ein eingeschränktes Habitatpotential verfügen. Unter Berücksichtigung von Quartiermöglichkeiten in angrenzenden, potenziell geeigneten Gebäudestrukturen, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Gesamtgebietes dauerhaft erhalten bleibt.*

*Dennoch wird die Installation von zwei sog. Fledermauskästen empfohlen, da auf diesem Weg sowie mit einfachen Mitteln ein Beitrag zur weiteren Förderung der lokalen Population geleistet werden kann. Hierbei handelt es sich allerdings um eine freiwillige Fördermaßnahmen und explizit nicht um eine verbindliche Ausgleichsmaßnahme.*

#### 4.2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### **Schaffung von Ersatzquartieren**

*Zum Ausgleich des Verlustes potenzieller Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes empfohlen.*

#### 4.2.5 Zusammenfassung

*Derzeit ist kein Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, welcher durch den geplanten Gebäudeabriss bedingt würde. Entsprechend wird das geplante Vorhaben als artenschutzrechtlich vertretbar bewertet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind explizit nicht zu erwarten.*

Die vollständige Artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Maria-Hilf-Straße erschlossen.

### 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutzwasser fällt keines an.

Durch die Forderung, dass das auf dem Grundstück auf Stellplätzen, Zufahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, wird der Kanal entlastet.

#### 6.2 Trink- und Löschwasser

Im Löschwasserbedarfsplan liegt das Plangebiet in einem Bereich von 800 l/min (= 48 m³/h). Diese Menge ist auch für das Grundstück maßgebend und über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

In der Maria-Hilf-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von DN 100. Über diese Leitung kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

### 7. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.

Neu:

Das Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Trauf-/Wandhöhe

Alt:

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E + DG)

Traufhöhe maximal 3,50 m talseits

Neu:

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

Begründung:

Mit der Änderung sollen etwas höhere Wohnhäuser ermöglicht werden. Diese orientieren sich an den Festsetzungen der östlich angrenzenden Baugrundstücke.

### 7.2.3 Garagenhöhe und -länge

Alt:

Garagenhöhe Traufe: bis 3,0 m,

Garagenlänge: maximal 8,0 m.

Neu:

Die Festsetzung einer Garagenhöhe und -länge ist entbehrlich und wird aufgegeben. Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, richtet sich deren Höhe nach Art. 6 BayBO. Werden Garagen mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, sind auch höhere Garagen realisierbar.

### 7.2.4 Grundflächenzahl

Alt:

Es wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubare Fläche regelt sich insofern nach dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Dieser beträgt 0,4.

Neu:

Um Unklarheiten zu beseitigen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgeschrieben.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Flächen

### 7.3.1 Bauweise

Alt:

Offene Bauweise

Neu:

Die offene Bauweise wird beibehalten.

### 7.3.2 Überbaubare Fläche

Alt:

Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.

Neu:

Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit dieser Regelung wird dem gewachsenen Wunsch der Grundstückseigentümer die Gärten als Wohnzimmer im Freien entwickeln zu wollen, entsprochen.

### 7.3.3 Grundstücksgroße

Alt:

Grundstücksgroße mindestens 500 m<sup>2</sup>

Neu:

Die Mindestgrundstücksgroße wird beibehalten.

### 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alt:

Keine Regelungen

Neu:

Es wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Damit soll zur Entlastung des Kanals beigetragen und die Neubildungsrate des Grundwassers erhöht werden.

### 7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die 3,50 m breite Parzelle Fl. Nr. 7910/2 dient der Erschließung der beiden Baugrundstücke. Um diese Funktion öffentlich-rechtlich zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Fl. Nrn. 7910 und 7910/1 festgesetzt.

### 7.6 Dächer

Alt:

#### 7.6.1 Dächer Hauptgebäude

Nur Satteldächer,  
Dachneigung je 48° - 52°.

Neu:

Die Festsetzung, dass nur Satteldächer zugelassen werden, wird beibehalten. Da zukünftig auch höhere Gebäude zulässig sein sollen, wird der Gestaltungsspielraum neu justiert. Danach werden auch geringer geneigte Dächer ab 25° zugelassen. Die maximale Dachneigung wird auf 45° begrenzt, damit sich die Gesamthöhe der Gebäude in das Erscheinungsbild des umgebenden Wohnquartiers einfügen.

#### 7.6.2 Dächer Garagen

Alt:

Pulldach nach rückwärts geneigt, Dachneigung 6° - 7°

Neu:

Zukünftig werden keine Anforderungen mehr an die Dachgestaltung von Garagen

gestellt.

#### 7.7 Dachaufbauten

Alt:

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Gaubenlänge darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

Das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen.

Die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen.

Ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig.

Gauben auf dem Mauergrund (Außenwände) sind unzulässig.

Abstand der Gaube von den Ortsgängen mindestens 2,50 m.

Neu:

Dachgauben sind zulässig.

Begründung:

In einer der Bebauungsplanänderungen wurden folgende Vorgaben zur Ausgestaltung der Gauben festgelegt:

- Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig,
- die Gaubenlänge darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen,
- ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig,
- der Abstand der Gaube von den Ortsgängen muss mindestens 2,50 m betragen,
- das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen,
- die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen und
- Gauben auf dem Mauergrund (Außenwände) sind unzulässig.

Mit Aufgabe dieser Forderungen soll der Gestaltungsspielraum vergrößert werden.

#### 7.8 Abstandsflächen

Alt:

Keine Angabe

Neu:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

#### 7.9 Einfriedungen

Alt:

Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m von Oberkante Gehsteig festgesetzt.

Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Neu:

Die Einfriedungshöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,20 m wird beibehalten. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird die Höhe auf 2,0 m angehoben. Einfriedungshöhe von 2,0 m orientiert sich an der Obergrenze nach BayBO.

Aufgegeben wird die Gestaltung, da eine einheitliche Gestaltung auf den umgebenden Grundstücken nicht festgestellt werden konnte und die Festsetzung zu

unbestimmt ist.

7.10 Sonstiges

Zur besseren Lesbarkeit wurden in die Bebauungsplanänderung alle geänderten und beibehaltenen Festsetzungen aufgenommen, sodass es nicht mehr erforderlich auch die Urfassung zur Überprüfung heranzuziehen.

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.

**9. Anlagen**

8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung, Ludwigshöhstraße 28 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 03.09.2025

Aschaffenburg, den 29. September 2025

Entwurfsverfasser



**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Miltenberg, den \_\_.\_\_.2025

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Stadt Miltenberg**