



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 12.01.2026  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:55 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Bernd Kahlert

#### **Ausschussmitglieder**

Sabine Balleier  
Gerald Betzwieser  
Hubertus Bundschuh  
Peter Huhn  
Sean Kervick  
Klaus Wolf

zu TOP's 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 3.10 als planender Architekt persönlich beteiligt.

#### **Schriftführerin**

Angelika Knapp

#### **Verwaltung**

Alexander Beuchert

#### ***Abwesende Personen:***

#### **Ausschussmitglieder**

Andreas Bleifus

entschuldigt; Vertretung ebenfalls entschuldigt

Werner Heimberger

entschuldigt; Vertretungen ebenfalls entschuldigt

## TAGESORDNUNG

- Lfd. Nr. 1** Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren des Bundesförderprogramms zur Sanierung kommunaler Sportstätten - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 2** Änderung Bebauungsplan "Im Söhlig" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2 Gemarkung Miltenberg, Maria-Hilf-Str. 13; Abwägung zu den zur Beteiligung nach § 13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3** Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.1** Neubau eines Gartenhauses, Fl.Nr. 2293/1 Gemarkung Miltenberg, Am Katzenbuckel 23
- Lfd. Nr. 3.2** Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7209 Gemarkung Miltenberg, Andreas-Lang-Str. 6 (Vorberatung für den Stadtrat)
- Lfd. Nr. 3.3** Neubau Einfamilienhaus mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg, Schönbornring 7; Antrag auf Vorbescheid (Vorberatung für den Stadtrat)
- Lfd. Nr. 3.4** Generalsanierung und Erweiterung einer Zweifachsporthalle, Martin-Vierengel-Str. 4, Fl.Nr. 7642 Gemarkung Miltenberg
- Lfd. Nr. 3.5** Nutzungsänderungen Möbellager zu Physiotherapiepraxis und Lager zu Automatenladen, Brückenstr.12+14, Fl.Nrn. 7314/6+7308/2 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf Stellplatzablöse
- Lfd. Nr. 3.6** Nutzungsänderung Kellerräume zu Wohnen, Fl.Nr. 1089/1 Gemarkung Miltenberg, Gartenstr. 8
- Lfd. Nr. 3.7** Nutzungsänderung von Verkauf auf Automatenverkauf, Fl.Nr. 800 Gemarkung Miltenberg, Mainstr. 29
- Lfd. Nr. 3.8** Nutzungsänderung Ladenfläche als Snackautomaten-Shop, Fl.Nr. 1111/10 Gemarkung Miltenberg, Bürgstädter Str. 7
- Lfd. Nr. 3.9** Rückbau bestehendes Ferienhaus und Neubau Einfamilienhaus, Fl.Nr. 246/10 Gemarkung Mainbullau, Mainbullau 106
- Lfd. Nr. 3.10** Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Bauscherweg 9, Fl.Nr. 7011/12 Gemarkung Miltenberg
- Lfd. Nr. 4** Allgemeine Informationen

## Lfd. Nr. 1

### **Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren des Bundesförderprogramms zur Sanierung kommunaler Sportstätten - Beratung und Beschlussfassung**

H. Beuchert erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 29.12.25 wie folgt:

Mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ werden überjährige Projekte der Kommunen für Sportstätten mit besonderer Bedeutung gefördert. Für den Projektauftrag 2025/2026 wurden Bundesmittel in Höhe von 333 Millionen Euro veranschlagt. Gefördert wird unter anderem die umfassende bauliche und energetische Sanierung und Modernisierung.

Der Fördersatz liegt bei bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Kosten, wobei der tatsächliche Betrag auf zwischen 250.000,- € und 8.000.000,- € je Projekt begrenzt ist.

Das Bundesprogramm ist mit der regulären BayFAG-Förderung für die Grundschulsanierung vereinbar.

Die im Förderprogramm genannten Bedingungen hinsichtlich Barrierefreiheit, erreichbarem energetischen Standard, Nutzungsprofil der Sportstätte, etc. werden aus Sicht der an der Grundschulsanierung beteiligten Planer eingehalten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, am Interessensbekundungsverfahren für das Bundesprogramm teilzunehmen.

Stadtrat Wolf bat zu prüfen, ob die erforderliche Sanierung der Churfrankenhalle in das Programm aufgenommen werden kann, insbesondere, ob dies zeitlich möglich ist.

Nach der Beschlussfassung informiert H. Beuchert über die Anfrage des TV Miltenberg bezüglich der Sanierung der Anlagen auf dem TVM-Sportplatz, wie z.B. der Tartanbahn. Eine Aufnahme in das Programm ist hier nicht möglich, da der für eine Förderung notwendige Mindestkostenbetrag nicht erreicht würde.

### **Beschluss**

**Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

Am Interessensbekundungsverfahren zum Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ wird mit der Sanierung der Grundschulturnhalle teilgenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu notwendigen Unterlagen zusammenzustellen und entsprechend einzureichen.

## Lfd. Nr. 2

### **Änderung Bebauungsplan "Im Söhlig" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2 Gemarkung Miltenberg, Maria-Hilf-Str. 13; Abwägung zu den zur Beteiligung nach § 13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Beratung und Beschlussfassung**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.01.26 wie folgt:

In den Sitzungen des Bauausschusses am 02.06.25 und am 13.10.25 wurden der Einleitungs- und der Billigungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ für die Grundstücke Fl.Nr. 7910, 7910/1 und 7910/2 Gemarkung Miltenberg (Maria-Hilf-Str. 13) ge-

fasst, um zwei Baurechte auf den Grundstücken einzutragen. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 und § 4 Abs 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.11.-10.12.25 stattgefunden. Die Unterlagen standen in dieser Zeit auf der Homepage der Stadt zur Einsicht bereit und lagen zusätzlich öffentlich im Stadtbauamt aus. Gleichzeitig hat das Büro Planer FM die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen müssen nun beraten und abgewogen werden. Zu den eingegangenen Stellungnahmen hat das Büro Planer FM in Absprache mit dem Stadtbauamt die nachfolgend dargestellten Abwägungsvorschläge erarbeitet.

<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB</b>
--

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahmen eingegangen.

<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
9. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
14. Abwasserzweckverband Main-Mud,
15. PLEdoc GmbH,
16. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
17. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
18. Bayernwerk Netz GmbH,
19. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,
21. Markt Großheubach,
22. Verwaltungsintern: Sachgebiete Beitragswesen, Entwässerung, Ordnungsamt, Hauptverwaltung, Stadtkämmerei.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,

8. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
9. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Abwasserzweckverband Main-Mud,
12. PLEdoc GmbH,
13. Bayernwerk Netz GmbH,
14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,
15. Markt Großheubach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
3. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
4. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
6. städtische Sachgebiete Beitragswesen, Entwässerung, Ordnungsamt, Hauptverwaltung, Stadtkämmerei.

Eine Stellungnahme, die zu behandeln ist, hat das Landratsamt Miltenberg (Bauplanung- und Bauordnungsrecht) vorgebracht:

<b>Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Schreiben vom 08.12.25</b>
--

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungsplans Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

#### Abweichungen von Festsetzungen für die umliegende Bebauung

Zweck der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die bessere Ausnutzung der Grundstücke Fl. Nrn. 7910/1, 7910/2 und 7910/3. Dazu werden insbesondere die Baugrenzen aufgeweitet, um eine zweireihige Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird auch die zulässige Gebäudehöhe in Kombination aus Wandhöhe (bisher Traufhöhe talseits 3,5 m; neu: Wandhöhe 6,5 m ab Mittelachse des Gebäudes) und Dachform (bisher 48°-52°; neu: 25°- 45°) überarbeitet. Die Änderungen sind angesichts der Zielsetzung und der wirtschaftlichen Anforderungen an heutige Wohnbebauung nachvollziehbar. Das gilt umso mehr, da die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Baugestaltung veraltet sind. Dass diese Festsetzungen aufgrund des Planungsaufwandes nur da angepasst werden sollen, wo aktuell konkret Bedarf besteht, kann ebenfalls nachvollzogen werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Anpassung des Baufeldes und den planungsrechtlichen Festsetzungen Einverständnis besteht.

Gleichzeitig sollen aber auch Festsetzungen überarbeitet werden, die sich direkt auf das nachbarliche Umfeld auswirken. Auf den gegenständlichen Grundstücken sollen künftig höhere Einfriedungen möglich sein als auf den Nachbargrundstücken. Zudem sollen künftig auch untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, die gemäß § 14 BauNVO und im Rahmen des Abstandflächenrechts ebenfalls direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Die Änderung ist dahingehend laut Begründung auf die Wünsche der Grundstückseigentümer zurückzuführen. Besondere städtebauliche Aspekte sprechen nicht für die Ungleichbehandlung der Grundstücke.

Wir empfehlen daher die zuletzt genannten Änderungen nicht im gegenständlichen Bauleitplanverfahren umzusetzen, sondern, falls ihnen tatsächlich das erforderliche städtebauliche Gewicht zukommt, in einem gesonderten Verfahren über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. In diesem Rahmen könnte auch geprüft werden, ob weitere Bebauungspläne von überalterten gestalterischen Festsetzungen befreit werden können. In einem

Sammelverfahren könnte die Situation dann auf einen sauberen und einheitlichen Stand gebracht werden.

**Beschlussempfehlung:**

Lt. Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974 sind untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Für straßenseitige Grundstückseinfriedungen ist eine Höhe von 1,20 m von OK Gehsteig festgesetzt. Außerdem ist festgesetzt, dass innerhalb eines Straßenzuges eine einheitliche Gestaltung zu wahren ist und Maschendrahtzäune zu hinterpflanzen sind.

Die Änderungslegende setzt nach wie vor zu öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Einfriedungshöhe von 1,20 m fest. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt. Nebenanlagen werden durch die Festsetzung „Verkehrsfreie Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig“ geregelt. Die zulässige Grenzbebauung richtet sich durch die entsprechende Festsetzung in der Legende nach Art. 6 BayBO.

Sowohl die höheren Einfriedungen als auch mögliche Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze orientieren sich an der aktuellen BayBO. Da die Nachbarn diesbezüglich keinen Widerspruch angemeldet haben, wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen Einvernehmen besteht.

Eine Anpassung des gesamten Bebauungsplanes und weiterer Bebauungspläne im Hinblick auf überalterte Festsetzungen ist sicherlich wünschenswert und wird seitens der Stadt Miltenberg auch grundsätzlich angestrebt. Solche Überarbeitungen können aber nur mittel- bis langfristig und Schritt für Schritt vorgenommen werden.

Grenzbebauung und Baugrenzen

Die Darstellung der Baugrenzen beim Grundstück Fl. Nr. 7910/1 erweckt den Eindruck, dass hier Garagen und Nebengebäude sowohl an der Ecke zu den Grundstücken Fl. Nr. 7911/1 und Fl. Nr. 8113 als auch an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 7910 möglich sind. Die maximal zulässige Grenzbebauung wird aber durch den Art. 6 Abs. 7 BayBO beschränkt.

**Beschlussempfehlung:**

Es ist beabsichtigt, dass Garagen und Nebengebäude an der Grenze zugelassen werden sollen. Länge und Höhe werden aber gemäß Art. 6 Abs. 7 der BayBO begrenzt, um nachbarliche Belange nicht einzuschränken (sh. Legende, Teil B Nr. 2 „Abstandsflächen“).

Redaktionelle Hinweise

Folgende redaktionelle Anpassungen bitten wir im Planentwurf vorzunehmen:

- Die Mindestgrundstücksgröße soll laut Begründung beibehalten werden, taucht bei den textlichen Festsetzungen jedoch nicht auf.
- In der Planzeichenerklärung zur Nutzungsschablone („Teil C Hinweise“) werden teilweise zutreffende, teilweise von den tatsächlichen Festsetzungen abweichende Maßangaben getätigt. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollten die tatsächlichen Maße vollständig übernommen werden. Die Aufteilung der Schablone sollte an die Darstellung in der Planzeichnung angeglichen werden.
- Zu „Teil D Rechtsgrundlagen“: Das BauGB wurde zuletzt geändert durch Art. 1G zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Folgende redaktionelle Anpassungen bitten wir in der Begründung vorzunehmen:

- Statt 7.2.2 folgt im Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“ direkt 7.2.3.
- Die Anlagen werden unter der Ziffer 9 aufgeführt statt unter 8.

**Beschlussempfehlung:**

Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> wird im Plan ergänzt.  
Die Nutzungsschablone wird angepasst (Dachneigung 25-45° statt 45-52°).  
Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.  
Die Nummerierungen in der Begründung werden angepasst.

Überarbeitung des Gesamtplans und Förderprogramm XPlanBonus Bayern

Der Bebauungsplan „Im Söhlig“ ist bereits von 20 Änderungen betroffen. Lesbarkeit und Transparenz leiden stark unter diesem Umstand, sodass eine Überarbeitung des gesamten Plans zu empfehlen wäre.

Wir weisen in diesem Rahmen auf das Förderprogramm „XPlanBonus Bayern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin. Es soll für bayerische Kommunen insbesondere dafür einen Anreiz bieten bestehende Pläne in das XPlan-Format zu überführen. Gemeinden erhalten dabei eine Unterstützung von bis zu 60 % der förderfähigen Kosten (maximal 6.000 Euro pro Gemeinde). Wir regen an, diese Möglichkeit auch für den Bebauungsplan „Im Söhlig“ zu prüfen. Weitere Informationen können über die Website der GDI (<https://www.gdi.bayern.de/service/aktuelles/XPlanBonus-Bayern-00019.html>) eingesehen werden.

**Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung der Verwaltung: Im Juli 2025 erfolgte eine Prüfung des Förderangebotes durch das Bauamt. Die Förderung betrifft die Digitalisierung der bestehenden BPläne durch ein externes Büro. Es gibt zwei Möglichkeiten, die bestehenden Pläne X-Plankonform umzuwandeln.

Einmal durch die Erstellung eines Umrings, in dem der bestehende Plan ohne Änderung eingefügt wird. Dies ist vorerst ausreichend und relativ einfach auszuführen. Dafür gibt es keine Förderung.

Bei der geförderten, kompletten Digitalisierung eines Planes wird alles, also jede Linie, jede Fläche, jede Bezeichnung, jede Festsetzung, jeder Hinweis etc. im Datenstandard neu erstellt. Dies ist deutlich aufwendiger und entsprechend teuer. Wird z.B. durch ein Planungsbüro ein Plan vollvektoriert ausgearbeitet, kann hierfür die Förderung beantragt werden, jedoch nur, wenn vorher ein Angebot abgegeben wurde und auch ein Vergleichsangebot vorliegt und der Auftrag noch nicht vergeben ist.

Die Prüfung im Juli 2025 ergab, dass kein aktueller Handlungsbedarf gesehen wird. Bei völlig neuen Plänen kann ggf. über eine Antragstellung nachgedacht werden. Jedoch wird die Einreichungsfrist auf der o.g. Plattform mit 07.07.25 bis 31.12.26 angegeben. Die Förderung ist pro Gemeinde auf 6.000 € beschränkt. Insofern wird die Beantragung einer Förderung nach wie vor als nicht sinnvoll angesehen.

**Schlussfeststellung Planer FM / Verwaltung:**

Auswirkungen auf den Bebauungsplan und die Begründung ergeben sich insofern, als die Anregungen und Hinweise wie oben ausgeführt übernommen werden. Da es sich hier nur um rein redaktionelle Anpassungen handelt, ist keine erneute Veröffentlichung bzw. Beteiligung zum Planentwurf erforderlich.

**Beschluss****Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0****1.**

Der Bauausschuss stimmt den einzelnen vorgenannten Beschlussempfehlungen zur Abwägung der zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu.

## 2.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGB. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.25 (GVBl. S. 637) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

### **Satzung**

#### **§ 1**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2 Gemarkung Miltenberg werden entsprechend dem Entwurfsplan mit Legende und Begründung in der Fassung vom 29.09.25 mit redaktionellen Ergänzungen entsprechend der Abwägungsbeschlussfassung vom 12.01.26 (Ergänzung der Mindestgrundstücksgröße, Anpassung der Nutzungsschablone, Aktualisierung der Rechtsgrundlage, Anpassung von Nummerierungen in der Begründung) geändert.

Der Plan sowie die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 3.

Bei der Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.

### **Lfd. Nr. 3**

#### **Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung**

### **Lfd. Nr. 3.1**

#### **Neubau eines Gartenhauses, Fl.Nr. 2293/1 Gemarkung Miltenberg, Am Katzenbuckel 23**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.12.25.

#### **Beschluss**

**Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Lfd. Nr. 3.2**

#### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7209 Gemarkung Miltenberg, Andreas-Lang-Str. 6 (Vorberatung für den Stadtrat)**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.01.26.

In der kurzen Diskussion wurde insbesondere über die Schaffung eines Präzedenzfalles aufgrund der Auswirkungen auf alle vergleichbaren Fälle im Stadtgebiet in Bezug auf die Anwendung des Bau-Turbos und somit auf die gesamte städtebauliche Entwicklung gesprochen.

Stadtrat Wolf als planender Architekt bot an, mit den Antragstellern bis zu Entscheidung in der Sitzung des Stadtrates am 28.01.26 nochmals über Lösungsalternativen zu sprechen.

## **Beschluss**

**Ja 5 Nein 1 Anwesend 7 Befangen 1**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Anwendung der Vorschriften des Bauturbo zur Ermöglichung einer Ausführung „E+D“ wird nicht zugestimmt.

Dem Vorhaben wird in der Ausführung „E+1“ mit den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Ausführung eines Kniestocks
- Abweichung von der vorgegebenen Baulinie
- Überschreitung der Garagenlänge und der Garagenhöhe
- abweichender Garagenstandort.

## **Lfd. Nr. 3.3**

### **Neubau Einfamilienhaus mit Grenzgarage, Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg, Schönbornring 7; Antrag auf Vorbescheid (Vorberatung für den Stadtrat)**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.01.26.

In der Diskussion bestand insbesondere Einvernehmen mit der Auffassung der Verwaltung, dass bei der Zulassung einer Hinterlandbebauung und somit einer Verdichtung im Innenbereich kein für die städtebauliche Entwicklung schädlicher Präzedenzfall geschaffen wird.

## **Beschluss**

**Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 7212 Gemarkung Miltenberg mit einer Grundstücksteilung und Erschließung über den Schönbornring mit dem Stich Fl.Nr. 7705/1 Gemarkung Miltenberg ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB bei Vorlage eines Bauantrags wird unter folgenden Voraussetzung in Aussicht gestellt:

- die Beteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer durch die Antragstellerin ist nachzuweisen;
- es ist nachzuweisen, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (z.B. Einschätzung der Naturschutzbehörde, Prüfung des Artenschutzes);
- für das hinterliegende Grundstück ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen).

### Lfd. Nr. 3.4

#### **Generalsanierung und Erweiterung einer Zweifachsporthalle, Martin-Vierengel-Str. 4, Fl.Nr. 7642 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.12.25.

#### **Beschluss**

**Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1**

Dem Vorhaben sowie der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schulzentrum Miltenberg-Nord“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### Lfd. Nr. 3.5

#### **Nutzungsänderungen Möbellager zu Physiotherapiepraxis und Lager zu Automatenladen, Brückenstr.12+14, Fl.Nrn. 7314/6+7308/2 Gemarkung Miltenberg; Antrag auf Stellplatzablöse**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 08.01.26.

In der Diskussion wurde insbesondere auf die unbefriedigende Stellplatzsituation in Miltenberg-Nord eingegangen.

Nach der Beschlussfassung wurde vorgeschlagen, dass die Antragsteller darlegen sollten, dass keine Möglichkeit eines tatsächlichen Nachweises der Stellplätze besteht, wie z.B. durch eine geänderte Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken oder durch Nachweis mit rechtlicher Sicherung auf einem Grundstück in der Nähe der Baugrundstücke. Ggf. sollten die Antragsteller nochmals mit den umliegenden Grundstückseigentümern sprechen.

#### **Beschluss**

**Ja 3 Nein 4 Anwesend 7 Befangen 0**

Mit dem Abschluss eines Ablösevertrags für die drei zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze besteht Einvernehmen. Es wird dabei der Ablösebetrag zugrundegelegt, der bei Einreichung der Bauanträge am Landratsamt galt (5.100 € pro Stellplatz).

Anmerkung: Damit ist der Abschluss eines Ablösevertrags abgelehnt.

### Lfd. Nr. 3.6

#### **Nutzungsänderung Kellerräume zu Wohnen, Fl.Nr. 1089/1 Gemarkung Miltenberg, Gartenstr. 8**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.01.26.

#### **Beschluss**

**Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Jahnstraße“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl.

### Lfd. Nr. 3.7

#### **Nutzungsänderung von Verkauf auf Automatenverkauf, Fl.Nr. 800 Gemarkung Miltenberg, Mainstr. 29**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 30.12.25.

**Beschluss** **Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### Lfd. Nr. 3.8

#### **Nutzungsänderung Ladenfläche als Snackautomaten-Shop, Fl.Nr. 1111/10 Gemarkung Miltenberg, Bürgstädter Str. 7**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.01.26.

**Beschluss** **Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### Lfd. Nr. 3.9

#### **Rückbau bestehendes Ferienhaus und Neubau Einfamilienhaus, Fl.Nr. 246/10 Gemarkung Mainbullau, Mainbullau 106**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 08.01.26.

Ergänzend wurden die überbaute Fläche und die Wandhöhe erläutert. Wohnhaus (103,80 m<sup>2</sup>), Geräteschuppen (12 m<sup>2</sup>), Carport (40 m<sup>2</sup>) und Terrasse (tatsächlich 9 m<sup>2</sup>, anrechenbar 2,2 m<sup>2</sup>) haben zusammen eine überbaute Fläche von 158 m<sup>2</sup>, was sich im bisher genehmigten Rahmen hält.

Die Wandhöhe beträgt ca. 3,28-3,32 m über natürlichem Gelände. An der ungünstigsten Stelle (Kellereingang) beträgt die Wandhöhe ca. 5,35 m. Die Überschreitungen bewegen sich im bisher genehmigten Rahmen.

**Beschluss** **Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feriensiedlung Mainbullau“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung der Wandhöhe
- Überschreitung der GRZ.

**Lfd. Nr. 3.10**

**Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Bauscherweg 9,  
Fl.Nr. 7011/12 Gemarkung Miltenberg**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 07.01.26.

**Beschluss**

**Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1**

Dem Vorhaben sowie der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bachhäcker II“ bezüglich der Ausführung eines Flachdaches am Anbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Lfd. Nr. 4**

**Allgemeine Informationen**

Es lagen keine Informationen vor.

Bernd Kahlert  
1. Bürgermeister

Angelika Knapp  
Schriftführerin