Stadt Miltenberg
Sitzung des Stadtrats am 28.10.2026

Änderung des Bebauungsplans „Setzgasse/ Unterer Steigeweg“ im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße



Städtebauliche Nutzungskonzeption - Änderung Bebauungsplan "Setzgasse/Unterer Steigeweg" im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße

Gemarkung Miltenberg, Fl.Nrn. 1351, 1352, 1359, 1360, 1361 (Wegeparzelle), 1362/1, 1363/1,1365/1, 1370/1, 1371/1, 1376/1, 1382, 1377/1, 1381/1, 1385/1, 1386, 1384 und 1383

PLANZEICHNUNG


1335
Friedhof
1352
1351
1361
1359
1360
1491/39
1465
1465/1
1465/2
1465/3
Danziger Straße
1433
1437
1436
1434
1436/1
1435
1442
1419/1
1383
1384
1366
1385/1
1377/1
1376/1
1386/1
1388/9
1388/8
1388/7
1388/6
1388/5
1388/4
1388/3
1388/2
1388/1
1388
1388/10
1388/20
1388/21
1388/22
1388/23
1388/24
1388/18
1388/17
1388/16
1388/15
1388/14
1388/12
1388/13
1388/11
1388/19
1388/16
1388/17
1388/18

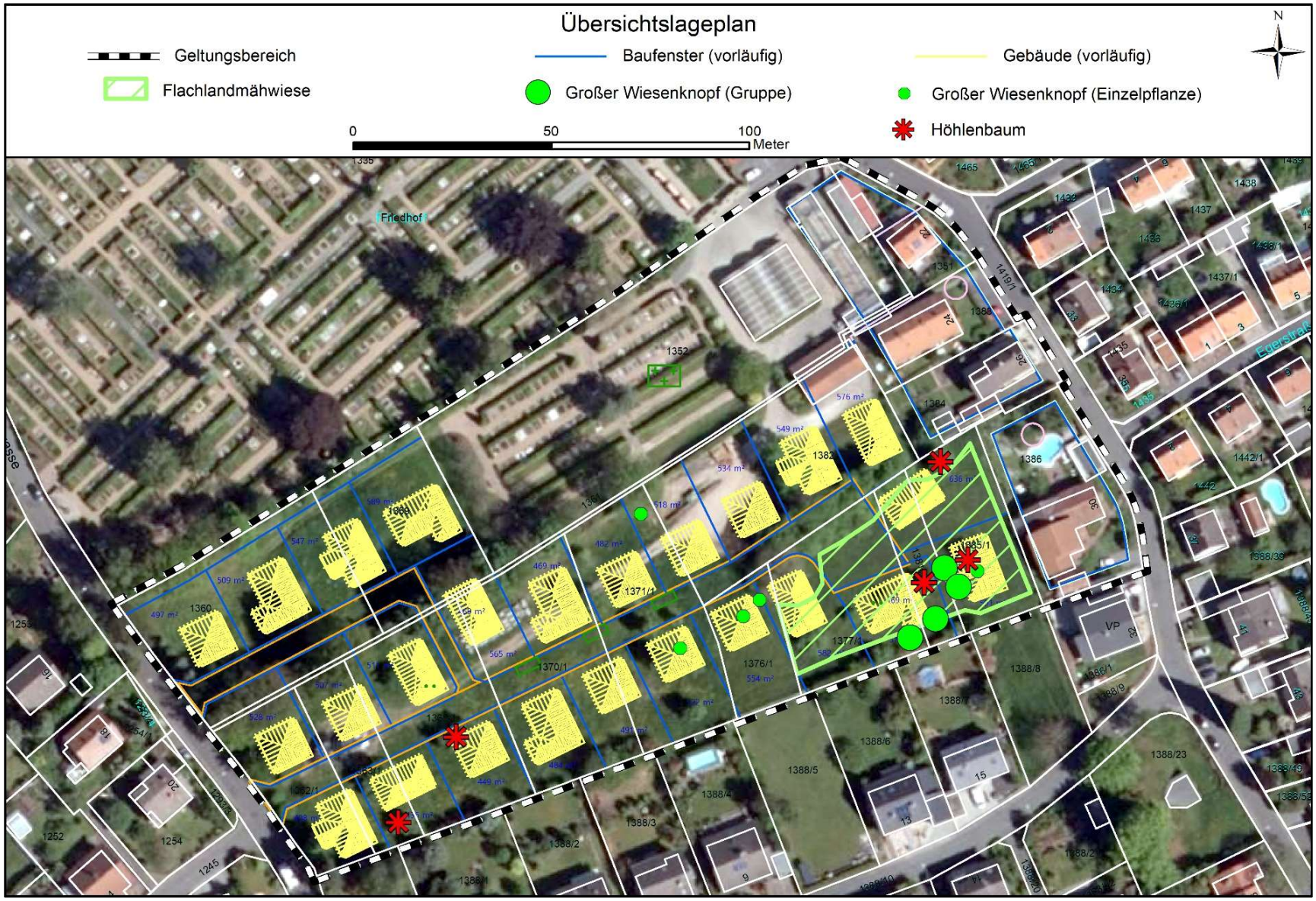
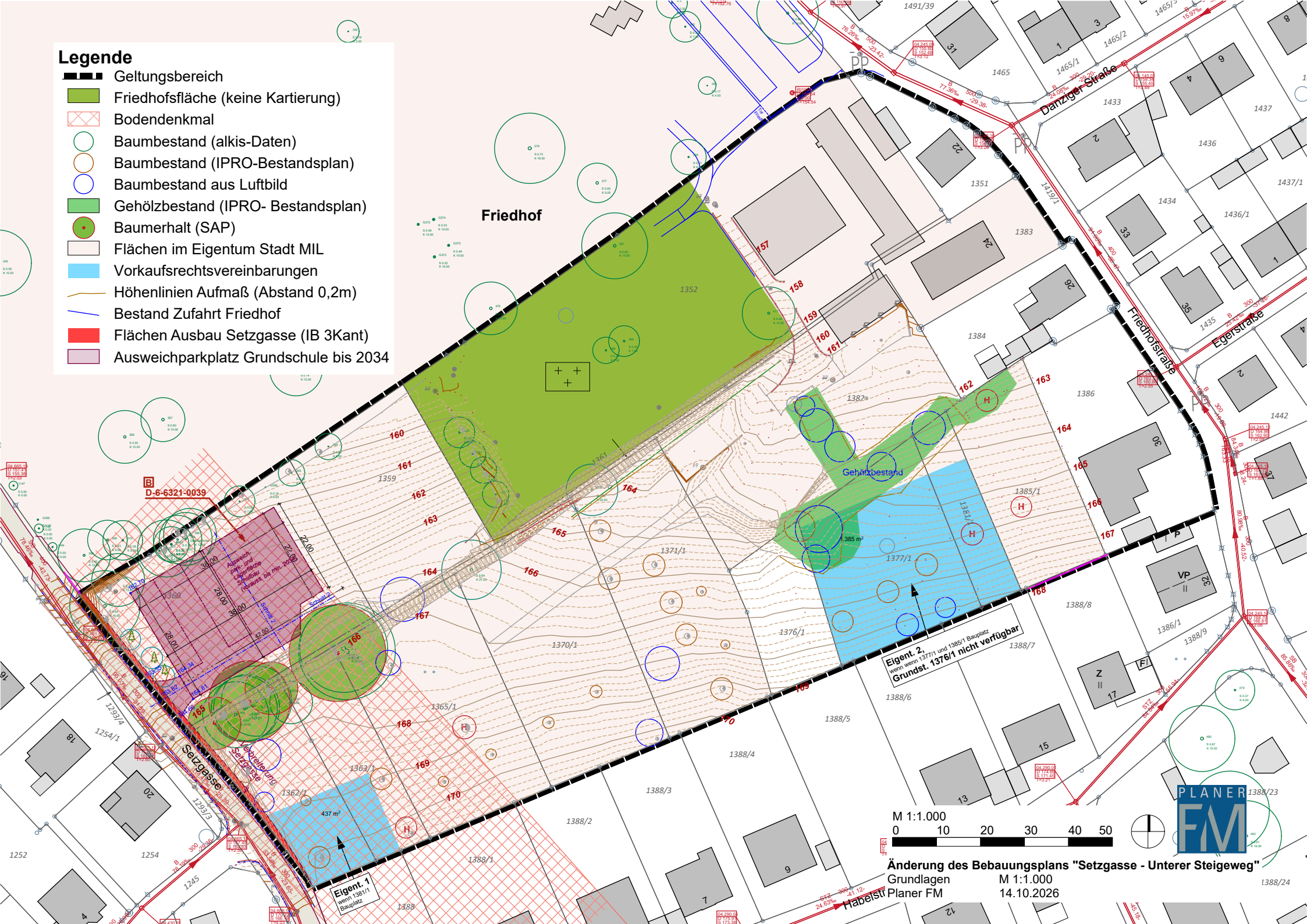


Abb. 2. Lage des Geltungsbereiches über Luftbildausschnitt


Legende
Geltungsbereich
Friedhofsfläche (keine Kartierung)
Bodendenkmal
Baumbestand (alkis-Daten)
Baumbestand (IPRO-Bestandsplan)
Baumbestand aus Luftbild
Gehölzbestand (IPRO- Bestandsplan)
Baumerhalt (SAP)
Flächen im Eigentum Stadt MIL
Vorkaufsrechtsvereinbarungen
Höhenlinien Aufmaß (Abstand 0,2m)
Bestand Zufahrt Friedhof
Flächen Ausbau Setzgasse (IB 3Kant)
Ausweichparkplatz Grundschule bis 2034
Friedhof
Gehölzbestand
Eigent. 2, wenn wenn 1377/1 und 1385/1 Bauplatz Grundst. 1376/1 nicht verfügbar
Eigent. 1 wenn 1381/1 Bauplatz
D-6-6321-0039
Ausweich-park- und Lagerfläche Schulbau (Abstand bis min. 20 m)
Setzgasse
Danziger Straße
Friedhofstraße
Egerstraße
Habelstr
M 1:1.000
0 10 20 30 40 50
Änderung des Bebauungsplans "Setzgasse - Unterer Steigeweg"
Grundlagen M 1:1.000
Planer FM 14.10.2026
PLANER FM

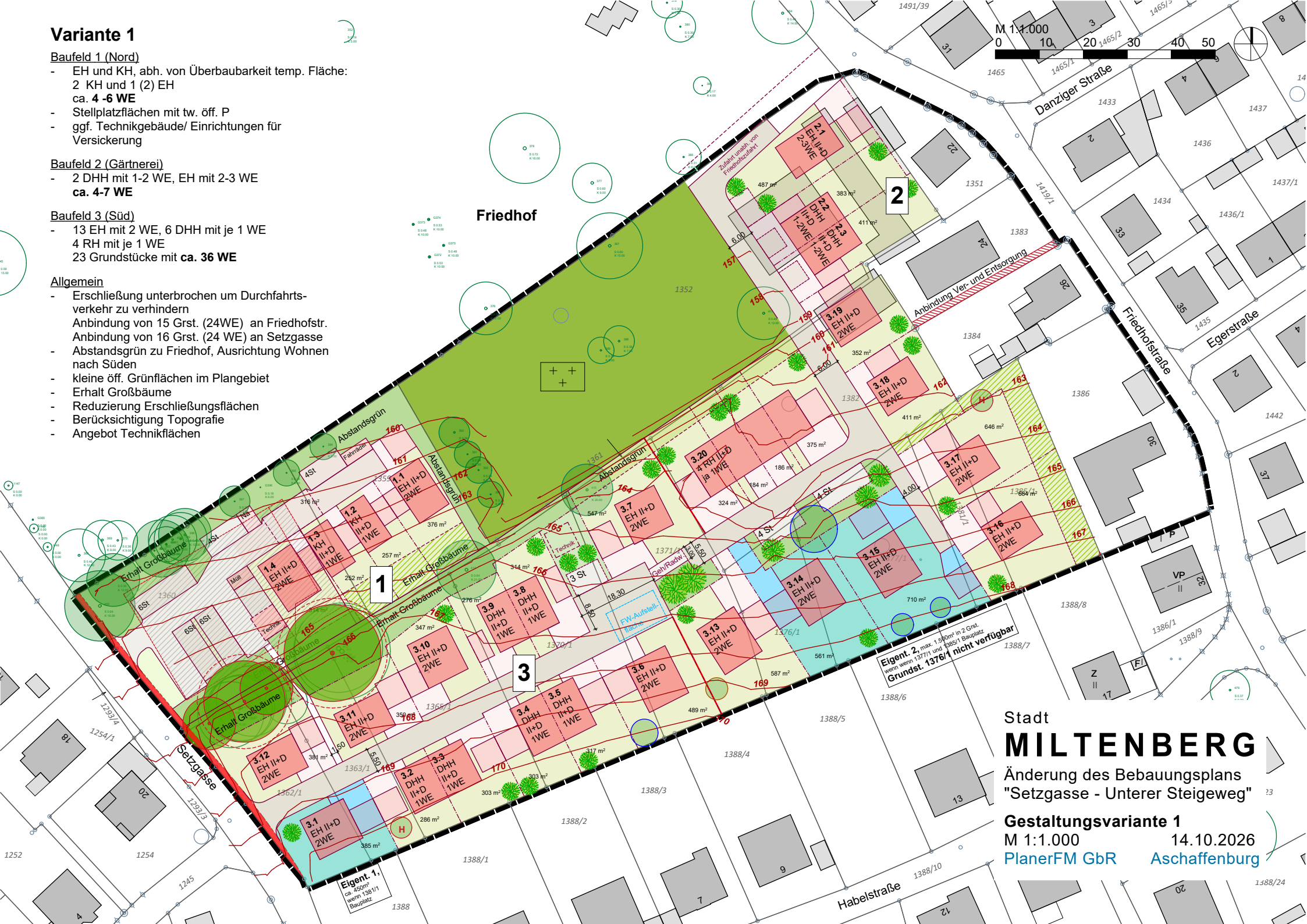
Variante 1

Baufeld 1 (Nord)
- EH und KH, abh. von Überbaubarkeit temp. Fläche:
  2 KH und 1 (2) EH
  ca. **4 -6 WE**
- Stellplatzflächen mit tw. öff. P
- ggf. Technikgebäude/ Einrichtungen für Versickerung

Baufeld 2 (Gärtnerei)
- 2 DHH mit 1-2 WE, EH mit 2-3 WE
  ca. 4-7 WE

Baufeld 3 (Süd)
- 13 EH mit 2 WE, 6 DHH mit je 1 WE
  4 RH mit je 1 WE
  23 Grundstücke mit **ca. 36 WE**

Allgemein
- Erschließung unterbrochen um Durchfahrtsverkehr zu verhindern
  Anbindung von 15 Grst. (24WE) an Friedhofstr.
  Anbindung von 16 Grst. (24 WE) an Setzgasse
- Abstandsgrün zu Friedhof, Ausrichtung Wohnen nach Süden
- kleine öff. Grünflächen im Plangebiet
- Erhalt Großbäume
- Reduzierung Erschließungsflächen
- Berücksichtigung Topografie
- Angebot Technikflächen



Stadt
MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans
"Setzgasse - Unterer Steigeweg"

Gestaltungsvariante 1
M 1:1.000 14.10.2026
PlanerFM GbR Aschaffenburg

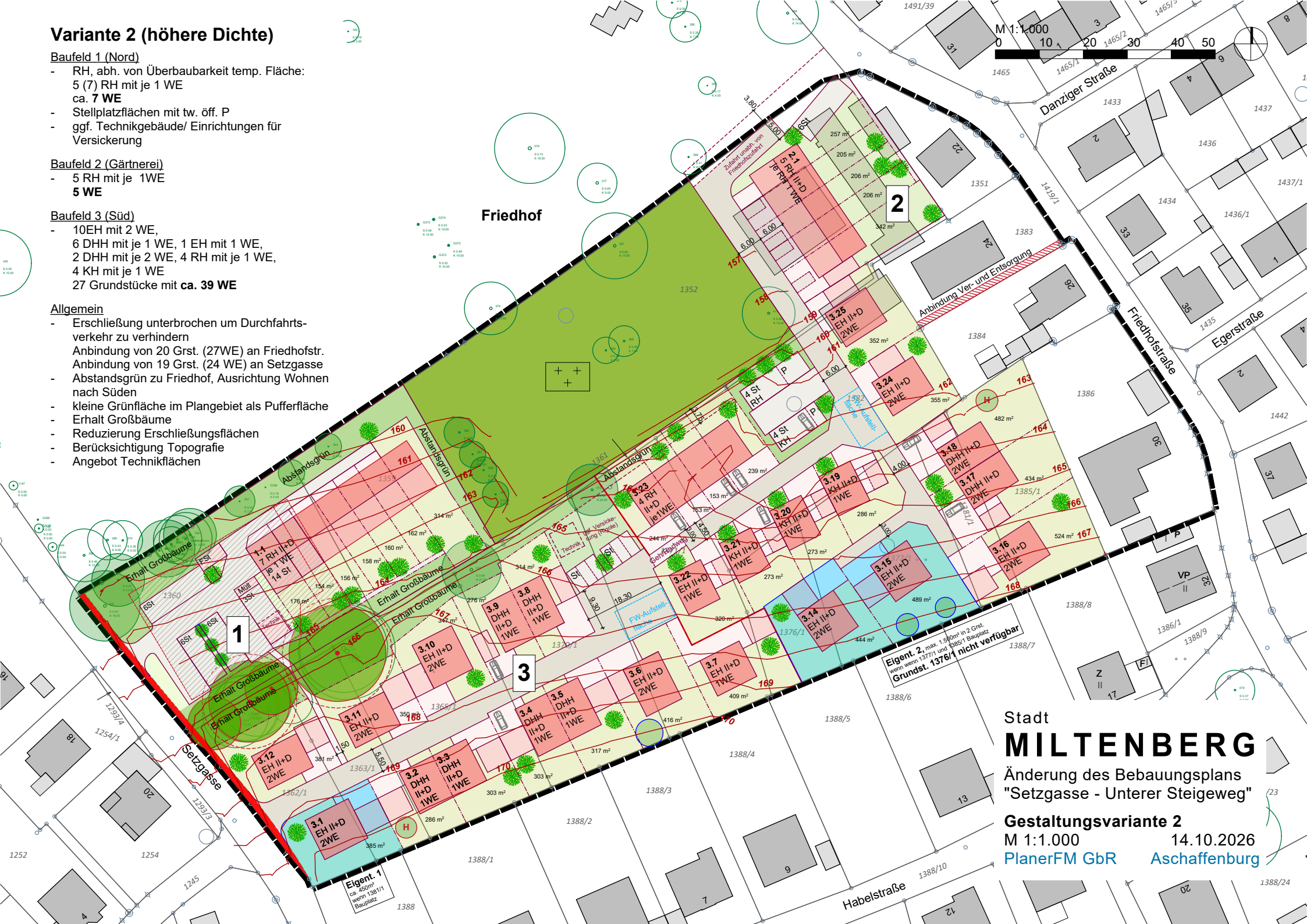
Variante 2 (höhere Dichte)

Baufeld 1 (Nord)
- RH, abh. von Überbaubarkeit temp. Fläche: 5 (7) RH mit je 1 WE ca. **7 WE**
- Stellplatzflächen mit tw. öff. P
- ggf. Technikgebäude/ Einrichtungen für Versickerung

Baufeld 2 (Gärtnerei)
- 5 RH mit je 1WE **5 WE**

Baufeld 3 (Süd)
- 10EH mit 2 WE, 6 DHH mit je 1 WE, 1 EH mit 1 WE, 2 DHH mit je 2 WE, 4 RH mit je 1 WE, 4 KH mit je 1 WE 27 Grundstücke mit **ca. 39 WE**

Allgemein
- Erschließung unterbrochen um Durchfahrtsverkehr zu verhindern Anbindung von 20 Grst. (27WE) an Friedhofstr. Anbindung von 19 Grst. (24 WE) an Setzgasse
- Abstandsgrün zu Friedhof, Ausrichtung Wohnen nach Süden
- kleine Grünfläche im Plangebiet als Pufferfläche
- Erhalt Großbäume
- Reduzierung Erschließungsflächen
- Berücksichtigung Topografie
- Angebot Technikflächen



Stadt
MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans "Setzgasse - Unterer Steigeweg"

Gestaltungsvariante 2

M 1:1.000 14.10.2026

PlanerFM GbR Aschaffenburg

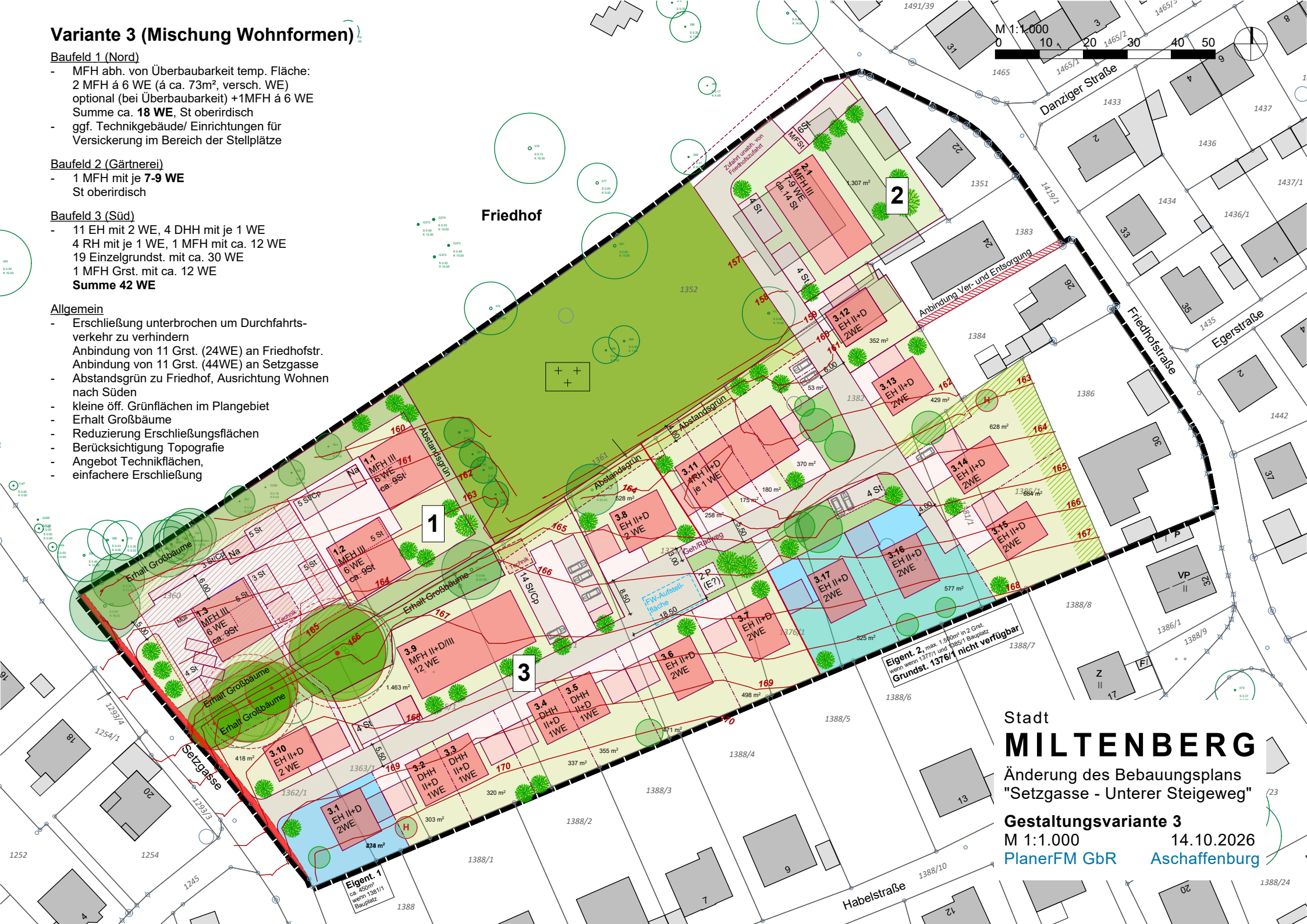
Variante 3 (Mischung Wohnformen)

Baufeld 1 (Nord)
- MFH abh. von Überbaubarkeit temp. Fläche:
  2 MFH á 6 WE (á ca. 73m², versch. WE)
  optional (bei Überbaubarkeit) +1MFH á 6 WE
  Summe ca. **18 WE**, St oberirdisch
- ggf. Technikgebäude/ Einrichtungen für Versickerung im Bereich der Stellplätze

Baufeld 2 (Gärtnerei)
- 1 MFH mit je **7-9 WE**
  St oberirdisch

Baufeld 3 (Süd)
- 11 EH mit 2 WE, 4 DHH mit je 1 WE
  4 RH mit je 1 WE, 1 MFH mit ca. 12 WE
  19 Einzelgrundst. mit ca. 30 WE
  1 MFH Grst. mit ca. 12 WE
  Summe 42 WE

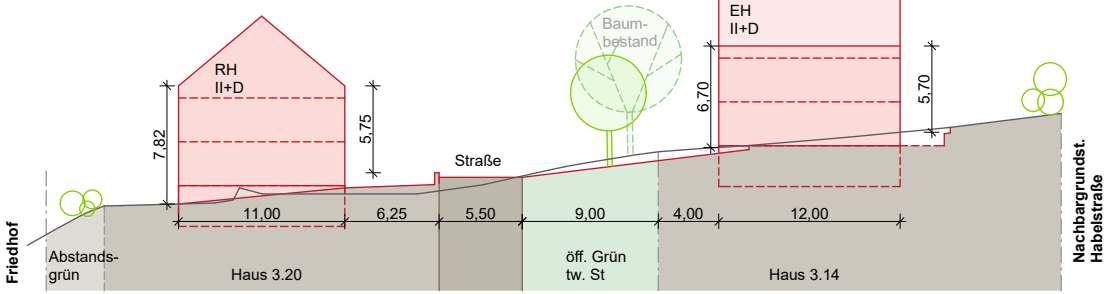
Allgemein
- Erschließung unterbrochen um Durchfahrtsverkehr zu verhindern
  Anbindung von 11 Grst. (24WE) an Friedhofstr.
  Anbindung von 11 Grst. (44WE) an Setzgasse
- Abstandsgrün zu Friedhof, Ausrichtung Wohnen nach Süden
- kleine öff. Grünflächen im Plangebiet
- Erhalt Großbäume
- Reduzierung Erschließungsflächen
- Berücksichtigung Topografie
- Angebot Technikflächen,
- einfachere Erschließung



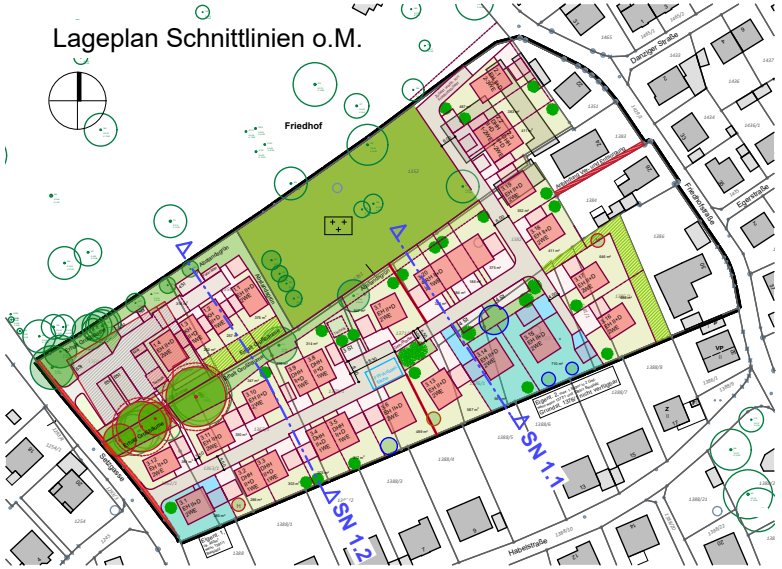
Stadt
MILTENBERG
Änderung des Bebauungsplans
"Setzgasse - Unterer Steigeweg"

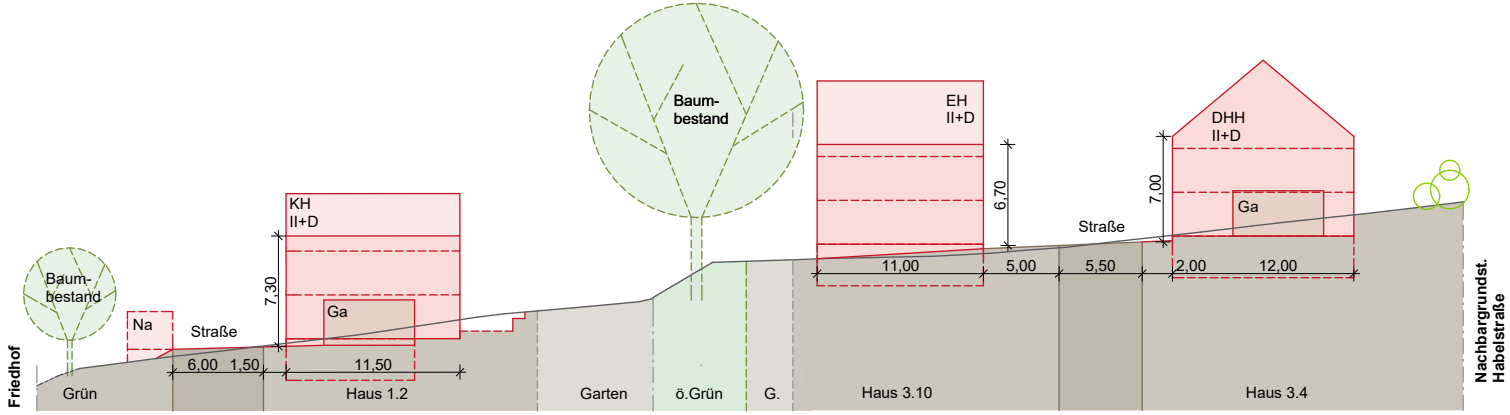
Gestaltungsvariante 3
M 1:1.000 14.10.2026
PlanerFM GbR Aschaffenburg

Schemaschnitte
zur Gestaltungsvariante 1



Schnitt 1.1





Schnitt 1.2

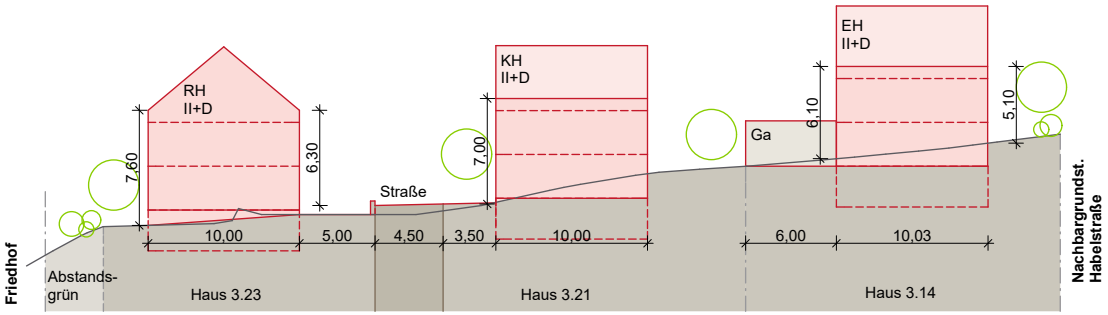
M 1:500
0 5 10 15 20 25

Stadt
MILTENBERG
Änderung des Bebauungsplans
"Setzgasse - Unterer Steigeweg"

Gestaltungsvariante 1
Schemaschnitte
M 1:500 22.10.2026

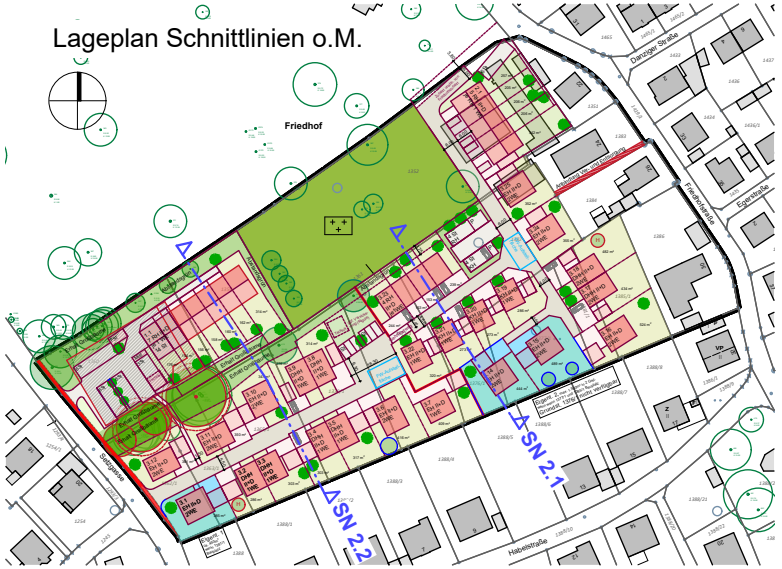
PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

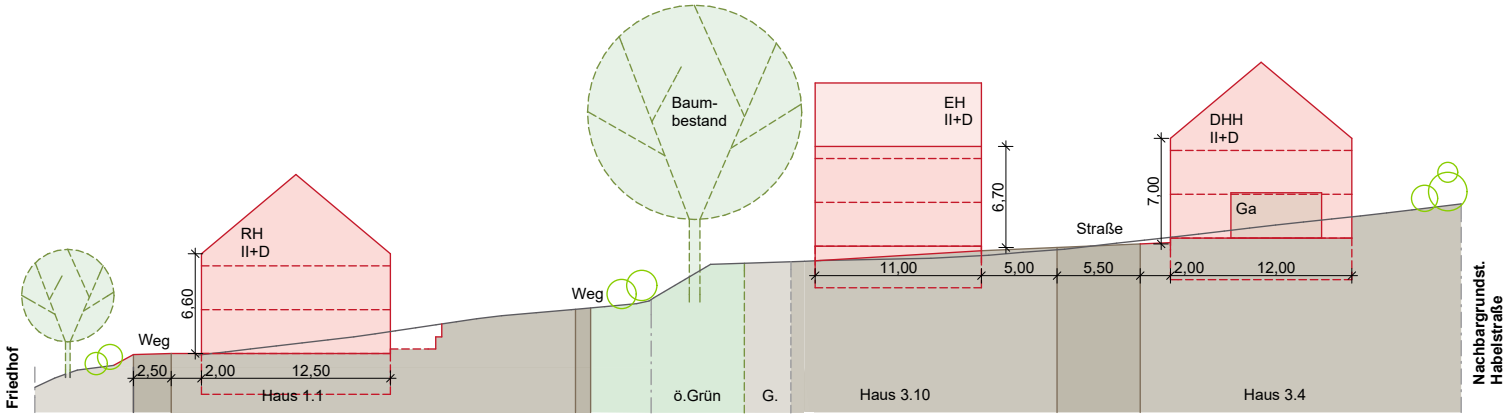
Schemaschnitte
zur Gestaltungsvariante 2



Schnitt 2.1

Lageplan Schnittlinien o.M.





Schnitt 2.2

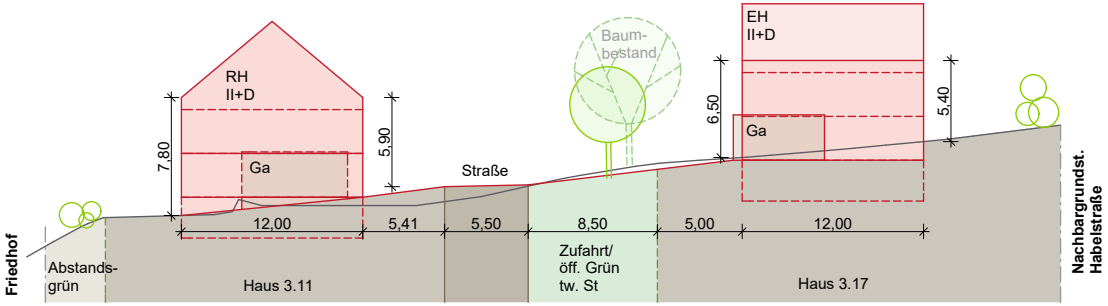
M 1:500
0 5 10 15 20 25

Stadt
MILTENBERG
Änderung des Bebauungsplans
"Setzgasse - Unterer Steigeweg"

Gestaltungsvariante 2
Schemaschnitte
M 1:500 22.10.2026

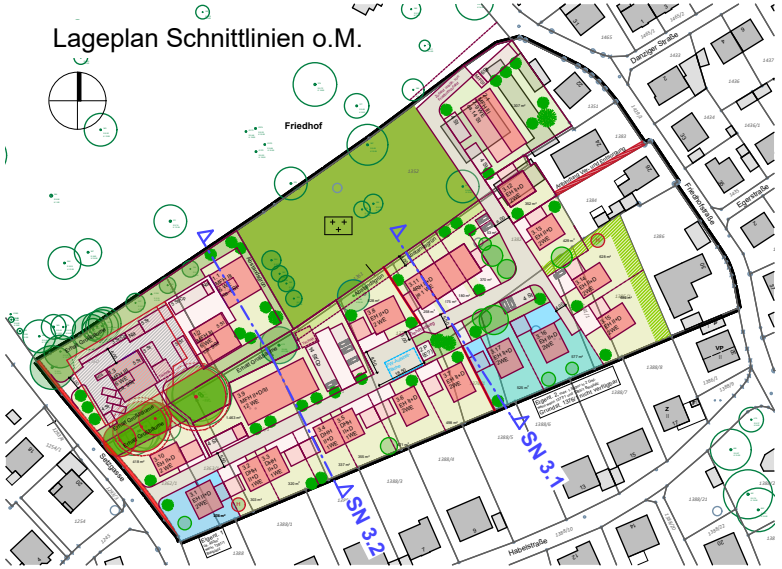
PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

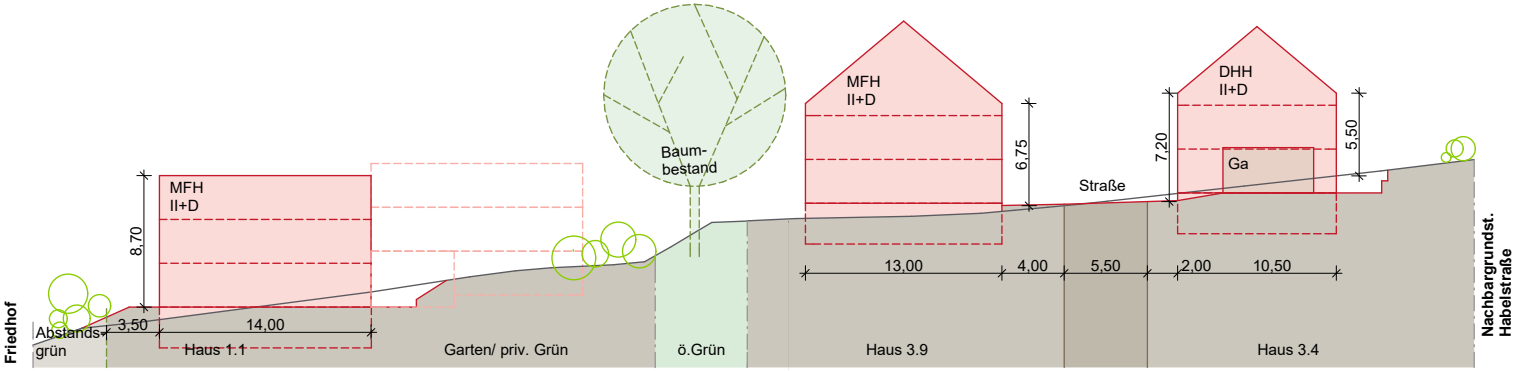
Schemaschnitte
zur Gestaltungsvariante 3



Schnitt 3.1

Lageplan Schnittlinien o.M.





Schnitt 3.2

M 1:500
0 5 10 15 20 25

Stadt
MILTENBERG
Änderung des Bebauungsplans
"Setzgasse - Unterer Steigeweg"

Gestaltungsvariante 3
Schemaschnitte
M 1:500 22.10.2026

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de



Variante 1

EH/KH, DHH und RH
Anzahl Baugrundst: ca. 30
Anzahl WE ca. 48

an Setzgasse	ca. 16 Grst.
	ca. 24 WE
an Friedhofstr.	ca. 14 Grst.
	ca. 24 WE



Variante 2

EH/KH, DHH u. RH, dichter
Anzahl Baugrundst: ca. 39
Anzahl WE ca. 51

an Setzgasse	ca. 19 Grst.
	ca. 24 WE
an Friedhofstr.	ca. 20 Grst.
	ca. 27 WE



Variante 3

EH, DHH, RH und MFH
Anzahl Baugrundst: ca. 22
Anzahl WE ca. 68

an Setzgasse	ca. 11 Grst.
	ca. 44 WE
an Friedhofstr.	ca. 11 Grst.
	ca. 24 WE

Änderung des Bebauungsplans "Setzgasse - Unterer Steigeweg"

städtebaulicher Entwurf
Schwarzplan/ Dichte
(M1: 5.000)

22.10.2026







Variante 1

EH/KH, DHH und RH

Anzahl Baugrundst:	ca. 30
Anzahl WE	ca. 48
an Setzgasse	ca. 16 Grst.
	ca. 24 WE
an Friedhofstr.	ca. 14 Grst.
	ca. 24 WE

Variante 2

EH/KH, DHH u. RH, dichter

Anzahl Baugrundst:	ca. 39
Anzahl WE	ca. 51
an Setzgasse	ca. 19 Grst.
	ca. 24 WE
an Friedhofstr.	ca. 20 Grst.
	ca. 27 WE

Variante 3

EH, DHH, RH und MFH

Anzahl Baugrundst:	ca. 22
Anzahl WE	ca. 68
an Setzgasse	ca. 11 Grst.
	ca. 44 WE
an Friedhofstr.	ca. 11 Grst.
	ca. 24 WE