



**Gemeinde Niedernberg**

**Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 03.12,  
Bereich Römerstraße 1 - 7**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 04. Juli 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 Art. 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 Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

#### WA

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:  
Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 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).

##### 1.2 Mischgebiete

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

#### MI

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:  
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig (§ 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 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen

**WH** Die zulässige Wandhöhe wird durch Angabe im Plan festgesetzt.  
Die Wandhöhe von Zwerchhäusern darf die jeweilige Obergrenze um 2,0 m überschreiten.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder einer Brüstung.

2.1.2 Firsthöhen  
Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

2.1.3 Bezugspunkt  
Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante natürliches Gelände.

2.1.4 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

**GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet max. 0,4,  
Mischgebiet max. 0,6.

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

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

 zwingende Grenzbebauung

Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

4.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er zu ersetzen.

**Pflanzenliste:** (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Liste nicht abschließend), Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche

Quercus petraea	Trauben-Eiche	Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbaumarten	

#### 4.2. Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

#### 4.3 Regelungen zum Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

#### 4.4 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes

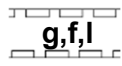
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

4.4.1 Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nur in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar unzulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). Vor Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die UNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.4.2 Vor Beginn von Gebäudeabbrüchen sind Begehungen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gebäudeabbrüche mitzuteilen.

### 5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Die Parzellen Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterlegers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

### 6. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

### 7. **Sonstige Planzeichen**

#### 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

●—●—● (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

●—●—● (§ 16 Abs. 4 BauGB)

**DuF** Durchfahrt (Lage unverbindlich)

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

### **1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachformen

Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer zulässig.

Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Gauben sind auch Schlepp- oder Flachdächer zulässig.

Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

##### 1.1.2 Firstrichtung

←→ Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Firste von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln sind zulässig.

##### 1.1.3 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 28° bis 38° festgesetzt:

Anbauten wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen oder Dachaufbauten sowie Garagen und Carports dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

#### 1.2 Dachaufbauten

##### 1.2.1 Gauben

Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude zulässig.

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

##### 1.2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Zwerchhäuser und quergestellte Giebel dürfen maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

##### 1.2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zum öffentlichen Straßenraum maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

##### 1.2.4 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m betragen.

Der Abstand von Gauben zur seitlichen Gebäudeaußenwand und untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.

## **C. Hinweise**

### **1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

#### **1.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 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)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoff-belastungen 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 unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

### **3. Versickerung des Niederschlagswassers**

Die Gemeinde übererarbeitet derzeit die Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungs- und Wasserabgabensatzung. In diesem Zusammenhang wird sich der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser auf die entsprechenden Gebühren auswirken.

Es wird deshalb empfohlen, das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu nutzen sowie die Dächer von Garagen und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Wer anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder Dachbegrünungen vorsieht, entlastet das Kanalnetz. Wer Wasser aus Zisternen für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung nutzt, spart Trinkwasser. Wer weder das eine noch das andere tut, muss damit rechnen zukünftig höhere Abgaben entrichten zu müssen.

#### **3.1 Empfehlungen**

3.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 40 l/m<sup>2</sup> der angeschlossenen Dachfläche betragen.

3.1.2 Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht anzuschließen, über den das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann.

Der Sickerschacht kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alternativ ist das Niederschlagswasser dem Grundwasser über eine Muldenversickerung wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche sollte mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Stärke des bewachsenen Oberbodens sollte mindestens 20 cm betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwasserkanal kann durch entsprechende Geländemodellierung auf dem Grundstück oder die Anordnung eines 30 cm über der Muldensohle sitzenden Einlaufes erfolgen.

- 3.1.3 Die Größe des Sickerschachtes ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachfläche und der jeweiligen, individuell festzustellenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Der Nachweis einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baueingabe zu führen.

Der Einbau einer Rückstausicherung wird empfohlen.

- 3.1.4 Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

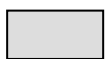
- 3.1.5 Dachbegrünung  
Garagen und Nebenanlagen sollten mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv begrünt werden.

#### 4. **Plangrundlage**

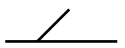
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

#### 5. **Sonstiges**

Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 03.12, Bereich Römerstraße 1 - 7, ersetzt vollständig die Urfassung sowie alle früheren Änderungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand – Teil 1“ innerhalb seines Geltungsbereichs.



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



abzubrechende Gebäude

## Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_.\_\_.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom \_\_.\_\_.2022 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister